



**Hanzehogeschool  
Groningen**

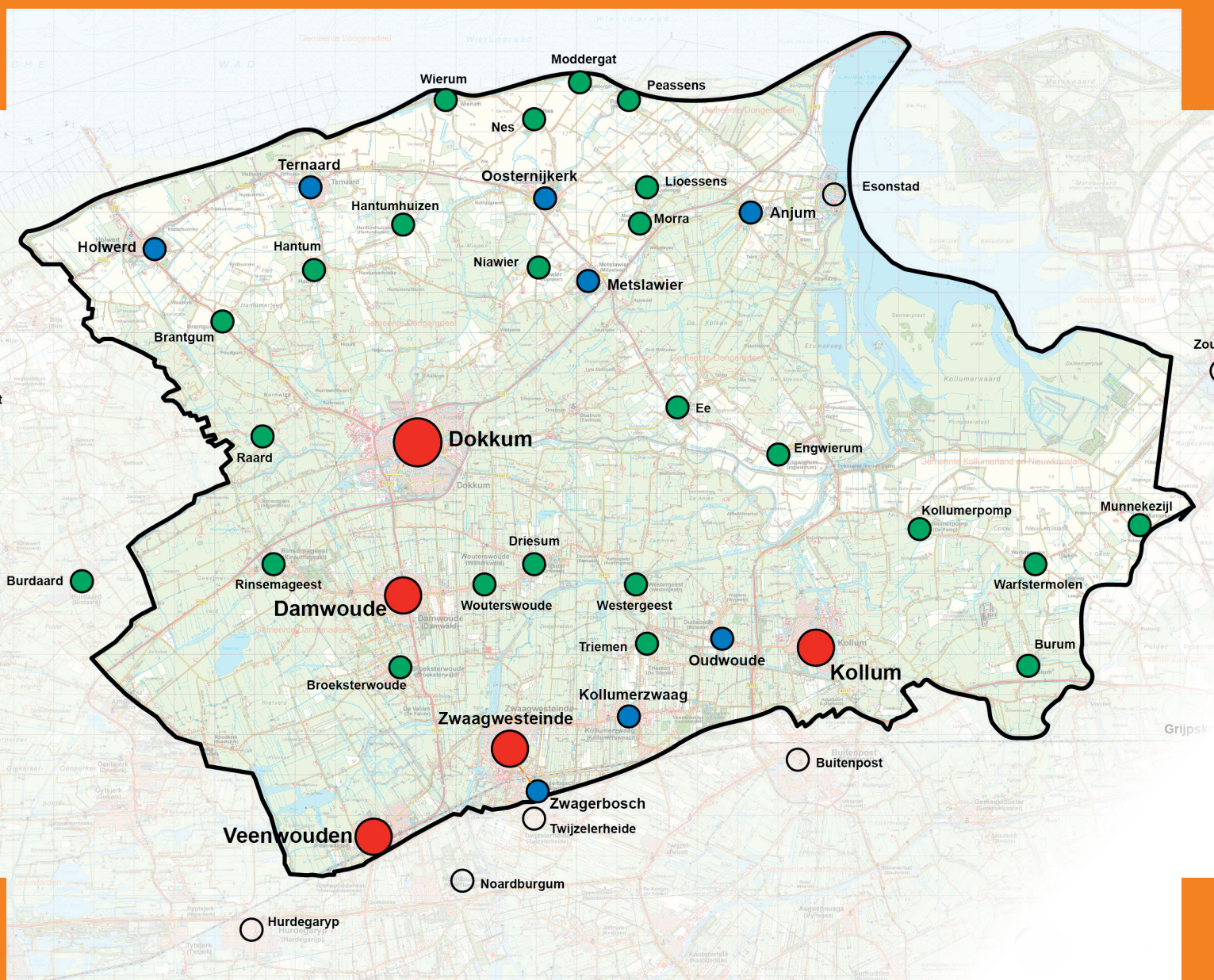
University of Applied Sciences

Kenniscentrum Noorderruimte

# HUURDERS IN BEELD

HOE ERVAREN BEWONERS VAN KLEINE  
KERNEN HUN WONING EN WOONOMGEVING  
IN NOORDOOST FRYSLÂN?

Sabine Meier | Roelof Kuik | Sandra Zamir



# **Huurders in beeld**

Hoe ervaren bewoners van  
kleine kernen hun woning en  
woonomgeving in Noordoost  
Fryslân?

Sabine Meier

Roelof Kuik

Sandra Zamir

## Colofon

Onderzoek en tekst: Sabine Meier, Roelof Kuik en Sandra Zamir

Kaarten: Roelof Kuik, tenzij anders vermeld

Redactie: Rixt Froentjes

Afbeelding omslag: Thús Wonen

Lectoraat Krimp & Leefomgeving

Kenniscentrum NoorderRuimte

Hanzehogeschool Groningen

© De auteurs en het Kenniscentrum NoorderRuimte

Februari 2015

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet gestelde uitzonderingen mag niets uit dit rapport worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteurs of het Kenniscentrum NoorderRuimte.

# Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting	6
1 Noordoost Fryslân: Veranderende woonbehoeften door demografische transitie	10
1.1 Woningbouwcorporaties in anticipatie- en krimpgebieden	11
2 Woonervaring	15
2.1 Onderzoeksmethode: schriftelijke enquête	16
3 Wonen in een huurwoning in Friese kleine kernen	18
3.1 Kenmerken van de respondenten	18
3.2 Plekken van activiteiten en gebruik van voorzieningen	20
3.3 Tevredenheid over de huurwoning en de woonomgeving	23
3.4 Tevredenheid over de dienstverlening van Thús Wonen	25
3.5 Verhuisgeneigdheid	27
4 Conclusies en aanbevelingen	34
5 Literatuur	37

Bijlage 1 Huidige woonplaats van de geïnterviewde huurders

Bijlage 2 Validiteit en betrouwbaarheid



## Voorwoord

Noordoost Fryslân is een gebied waar de bevolking zal dalen en het aandeel 65-plussers snel zal groeien. Door de toename van 65-plussers wordt bijvoorbeeld verwacht dat de vraag naar levensloopbestendige woonvormen en een 'gezonde' woonomgeving zal toenemen. Daarnaast worden in krimpgebieden voorzieningen zoals winkels, horecagelegenheden of basisscholen meer en meer geconcentreerd in zogenaamde centrumdorpen. We weten nog weinig over hoe deze ontwikkelingen de concrete woonervaring van bewoners van kleine kernen beïnvloeden. Hoe ervaren bewoners hun woonomgeving, al dan niet beseffende dat deze verandert door bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing? De wijze waarop de woonomgeving wordt ervaren is afhankelijk van persoonlijke omstandigheden en opvattingen. Maar ook de kwaliteit van de woning en de plaats, het 'aanbod', speelt een rol bij de beslissing ergens te blijven of zich ergens te willen vestigen. Studies laten keer op keer zien dat voor de ene groep bewoners/woningzoekenden andere aspecten van aanbod doorslaggevend zijn dan voor een andere groep. Welke eigenschappen van de woning en de woonomgeving schatten de bewoners van sociale huurwoningen op waarde?

Om antwoord op deze vragen te verkrijgen heeft Thús Wonen het lectoraat Krimp & Leefomgeving van de Hanzehogeschool Groningen de opdracht gegeven om de woonervaring van een deel van hun huurders in kaart te brengen. Met de uitkomsten van dit onderzoek hopen we een bijdrage te leveren aan de behoefte van woningcorporaties en beleidsmakers om te kunnen anticiperen op vraagvermindering en veranderende woonbehoeftes in krimp- en anticipeerregio's. Deze opdracht werd bovendien door Roelof Kuik als aanleiding genomen om een onderzoeksopzet te ontwerpen voor zijn Masterscriptie Real Estate aan het Instituut voor Bedrijfskunde aan de Hanzehogeschool Groningen.

De empirische resultaten in dit rapport zijn gebaseerd op een schriftelijke enquête die onder circa 1.350 huurders van de woningcorporatie Thús Wonen werd gehouden. Daarnaast zijn de gegevens die we in het hoofdstuk over verhuisgeneigdheid beschrijven, gebaseerd op een databestand dat Thús Wonen bijhoudt. In dat bestand wordt het aantal reacties op hun huurwoningen vanuit binnen en buiten de regio Noordoost Fryslân geteld.

Dit is de plaats om alle respondenten die een enquête hebben ingevuld van harte te bedanken. Zonder hun medewerking was dit onderzoek niet tot stand gekomen! Daarnaast willen we Hotze Mellema van Thús Wonen, Roos Pals, onderzoeker van het Kenniscentrum NoorderRuimte en Rixt Froentjes, medewerker communicatie van het Kenniscentrum, bedanken. Roos en Rixt gaven ons kritische en nuttige feedback op het concept rapport. Hotze heeft ons in de voorbereiding- en uitvoeringsfase van de nodige informatie voorzien.

## Samenvatting

**De centrale vraag** van dit onderzoek is hoe bewoners van kleine kernen in Noordoost Fryslân hun woning en de woonomgeving ervaren.

### *De respondenten*

Om de centrale onderzoeksvraag te beantwoorden, werd een schriftelijke enquête verspreid onder 1.358 huishoudens in 29 kleine kernen in Noordoost Fryslân (tabel 2). Uiteindelijk zijn er 458 ingevulde vragenlijsten retour ontvangen per post. Dat is een respons van 33,7%. Ruim 63% procent van de hoofdbewoners van de huurwoningen die de enquête hebben ingevuld<sup>1</sup>, is **55 jaar of ouder**. Ruim de helft (52,6%) van de respondenten **woont alleen** en 29,4% woont met zijn tweeën. De overige huishoudens wonen met 1 of meer kinderen samen, wel of niet met een partner. Op de vraag naar de bron van inkomen hebben maar 348 van 458 respondenten antwoord gegeven. Daarvan heeft **39,4% een inkomen uit werk** en **36,5% uit pensioen**. 19,0% leeft van een uitkering. Bijna de helft van de mensen met een baan werkt binnen de regio Noordoost Fryslân en 11% van hen werkt in het dorp. 9,4% werkt buiten de regio Noordoost Fryslân. Bijna exact de helft van de huurders woont in een **twee-onder-een kapwoning** en de andere helft woont in een blok van rijtjeswoningen. Voor 25,6% van de respondenten was de aanwezigheid van een tuin de meest belangrijke reden om voor het huidige huis te kiezen. 20% van de respondenten vond lage(re) woonlasten het meest belangrijk.

### *Activiteiten en voorzieningengebruik*

In de enquête wordt naar sociale activiteiten gevraagd. De plekken van activiteiten zijn onderverdeeld in straat en buurt-, dorps-, regioniveau en daarbuiten. Bijna alle respondenten maken vaak of soms een **praatje op straat** of ontvangen bezoek. Het lijkt er dus op dat de mate van sociale interactie tussen huurders en hun straat- en buurtgenoten hoog is. Tegelijkertijd valt op dat ruim **één derde geen lid** is van een **vereniging**. Gelet op de **hulp voor elkaar** zegt 26,1% van de respondenten dat vaak te doen en 66,7% doet dit soms.

In de enquête wordt tevens naar de mate van het gebruik van voorzieningen gevraagd. Hier hebben we met drie categorieën gewerkt om de frequentie te 'meten': nooit, soms en vaak. De categorie 'soms' werd in de vragenlijst gedefinieerd met '1 keer per 3 maanden of minder' en 'vaak' betekent meer dan 1 keer per 3 maanden.

70% van respondenten geeft aan soms (40,8%) of vaak (29,2%) een bezoek te brengen aan het **buurthuis, café of kerk in het dorp**. Gelet op het feit dat **winkels** in veel kleine dorpen zijn verdwenen, is de uitkomst dat ruim 60% van de respondenten aangeeft er nooit te winkelen niet opmerkelijk. Echter, bijna 40% doet dat blijkbaar nog wel: 12,9% vaak of 26,7% soms. 68,6% van de respondenten geeft aan **vaak** levensmiddelen **binnen de regio** te kopen, tegenover maar 18,1% die dat vaak **buiten de regio** doet. Voor het boodschappen doen van niet-levensmiddelen is het verschil tussen het percentage, dat dat binnen (42,5%) of buiten de regio (12,1%) **vaak** doet er ook nog wel, maar het is minder groot. Kortom, de meerderheid van de respondenten is voor het kopen van levensmiddelen **op de regio Noordoost Fryslân gericht**. Dat lijkt ook voor de boodschappen van niet-levensmiddelen het geval te zijn.

24,9% van de respondenten bezoekt soms en 14,1% vaak een **sportvoorziening binnen** de regio tegen. 61% respondenten doet dat nooit. Ongeveer hetzelfde laatstgenoemd percentage geeft aan **nooit in het eigen dorp** te gaan sporten. Daarom lijkt alsof circa 60% van de respondenten helemaal

---

<sup>1</sup> Het aantal respondenten die een vragenlijst hebben ingevuld is N=458. Maar het antwoordpercentage schommelt veelal per vraag. 100% is altijd de 100% van degenen die de desbetreffende vraag hebben ingevuld.



niet aan sport doet. Echter, de respondenten kunnen wel individueel sporten, buiten een voorziening. Daar hebben we helaas geen aanvullende gegevens over. Eén derde van de respondenten bezoekt **nooit** een **sociaal-culturele voorziening binnen** de regio. 49,8% doet dat **soms** en 17,7% **vaak**. Sociaal-culturele voorzieningen die **buiten** de regio gevestigd zijn, wordt door 45,6% **soms** en slechts door 3,9% **vaak** bezocht. Daarentegen verlaat 66,6% van de respondenten **soms** de regio om **familie** en vrienden te bezoeken; 23,8% doet dat **vaak**. Slechts 9,6% bezoekt **nooit** iemand buiten de regio. Sommige kleine kernen hebben nog **huisartsposten**. 51,2% bezoekt deze **soms** en 5,3% **vaak**. 63,1% van de respondenten verlaat soms en 20,6% vaak het dorp om **binnen de regio medische voorzieningen** te bezoeken. Buiten de regio een medische voorziening bezoeken doet 66,6% van de respondenten soms en maar 8,0% vaak; 25,4% doet dat nooit. Om **voorzieningen te bereiken**, maakt het overgrote merendeel van de geïnterviewde huurders gebruik van de auto. Zelfs om de voorzieningen **binnen het eigen dorp** te bezoeken, legt de fiets het af tegen de auto. Dat gedrag en het hoge autobezit per persoon verklaart dat, ondanks dat de voorzieningen binnen de regio Noordoost Fryslân moeilijk of helemaal niet te bereiken zijn met openbaar vervoer, de **bereikbaarheid** voornamelijk als goed wordt beoordeeld.

### **Tevredenheid**

Over de **woning** zelf is zeventig procent of meer van de respondenten is tevreden tot zeer tevreden over de grootte van de woning, de indeling, het aantal en de grootte van de kamers. Ook is ongeveer twee derde van de respondenten tevreden tot zeer tevreden over de uitstraling van de woning en over hun voor- en achtertuin. Een iets lager percentage (63,8%) is tevreden of zeer tevreden over de afscheiding naar de burens toe. Daarentegen is 61,2% van de respondenten matig tot erg ontevreden over het afwerkingsniveau.

Over de **voorzieningen in de keuken en toilet** is iets meer dan de helft van de respondenten (52,0% respectievelijk 51,2%) tevreden tot zeer tevreden. De **badkamer** scoort iets minder goed: 31,7 is tevreden en 9,8% is zeer tevreden waarbij meer respondenten aangeven 'erg ontevreden' te zijn over de badkamer dan over de keuken (14,4% tegenover 7,7%).

Het valt op dat 60,5% respectievelijk 65,3% matig tevreden, ontevreden of erg ontevreden is over de **geluid- en de warmte-isolatie** van de woning. Daarentegen is 57,4% van de respondenten tevreden tot zeer tevreden over de **verwarming**. Tevens is een kleine meerderheid tevreden tot zeer tevreden over de veiligheidsaspecten van de woning. 24,3% van de geïnterviewden zegt ontevreden of erg ontevreden te zijn met de **woonlasten**.

74,6% van de respondenten is eens met de stelling dat de woning een **centrale verwarming** moet hebben. Er wel nog een kleine minderheid die vindt dat een kachel genoeg is. 61,4% van de respondenten is het eens met de stelling dat **een basiskeuken genoeg** is. Slechts 17,7% vindt belangrijk dat de keuken van 'alle gemakken' voorzien is. Televisie kijken doen de respondenten geregeld. Slechts 6,1% vindt dat de televisie niet belangrijk (6,1%). Bijna de helft van de respondenten gebruikt het internet bijna iedere dag en daar bovenop benut 24,3% het internet gemiddeld 3 keer.

### **Toekomstige taken en bestedingen van Thús Wonen**

De **rol van woningbouwcorporaties**, maar ook die van overheden, markt en burgers, verandert. Daarom hebben we aan de respondenten gevraagd om mee te denken over de toekomstige taken van Thús Wonen. Op de vraag wat de belangrijkste taak van Thús Wonen zou moeten zijn in de toekomst, geeft 25% van de respondenten geen antwoord op. Van degenen die wel antwoorden, vindt 47% dat de woningen **goed onderhouden** moeten blijven.

26,4% vindt het het belangrijkste dat de corporatie **energiebesparende** maatregelen uitvoert. 15,4% van de respondenten is van mening dat comfortverbeteringen aan de orde zijn, terwijl slechts 11,6%



het levensloopbestendig maken van de woningen het meest belangrijk vindt. Gelet op het feit dat 63% procent van de respondenten 55 jaar of ouder is, hadden we verwacht dat het laatste percentage hoger zal uitvallen.

Aan de respondenten wordt een reeks aan taken voorgelegd met de vraag wat Thús Wonen in de toekomst zou moeten organiseren. Het leveren van **goedkope energie** en het **onderhouden van de woning** wordt door maar liefst 85,2% respectievelijk 72% als belangrijk gevonden. Ook woonhuisbeveiliging en uitbreiding van het serviceabonnement vindt meer dan de helft belangrijk (64% respectievelijk 56%). 44% van de respondenten vindt het leveren van snel internet belangrijk. Voor iets minder respondenten (39,7%) is zorgverlening aan huis belangrijk.

Als het gaat om de prioritering van de **tijd en geldbesteding** van Thús Wonen komt tevens het **onderhoud** als belangrijke taak naar voren. 31,2% van de respondenten is van mening dat de corporatie de meeste tijd en geld moet besteden aan het onderhoud van de nabije woonomgeving. Maar een even groot deel van de respondenten vindt dat geld noch tijd besteedt mag worden aan dit aspect en ook niet aan de verlening van medische zorg en -diensten aan huis, het (mede)organiseren van sociaal-culturele activiteiten of de bevordering van commerciële activiteiten. Op de vraag waarvoor de corporatie in de toekomst een **huurverhoging** mag vragen, geeft 62,3% aan dat er helemaal geen huurverhoging gevraagd mag worden. Bijna 15% van de respondenten is **bereid om voor energiebesparende maatregelen** meer huur te betalen.

### **Verhuisgeneigdheid**

Van de 458 ingevulde vragenlijsten, hebben 343 respondenten de vraag beantwoord naar hun woonvoorkeuren voor de toekomst. Daarvan geeft 67,6% van de respondenten aan niet te willen verhuizen binnen 5 jaar. 32,4% wil wel naar een andere plaats verhuizen. **Er is geen significant verband gevonden tussen de mate van verhuisgeneigdheid en grootte van de plaats.** Desondanks komt Dokkum als een geliefd vestigingsplaats voor de toekomst naar voren. Maar ook Anjum, Damwoude en Kollum worden vaak genoemd. De **grootste verhuisgeneigdheid** hebben de huurders woonachtig in Niawier en Morra. Ook de verhuisgeneigdheid van huurders woonachtig in Kollumerpomp, Wierum, Nes, Reard en Brantgum ligt met 50% of hoger redelijk hoog. Huurders woonachtig in Paesens, Triemen en Warfstermolen **willen daarentegen niet verhuizen.**

Als we de verhuisgeneigdheid relateren aan de leeftijd, dan zien we dat **45,7%** van de respondenten in de leeftijdsgroep **tussen 18 en 35 jaar liefst op een andere plaats gaan wonen.** De hoge verhuisgeneigdheid van de 18 tot 35-jarigen verbaast niet. Het is aannemelijk dat de relatief hoge verhuisgeneigdheid van deze groep vooral wordt veroorzaakt door de hoge verhuisgeneigdheid van jongeren die naar grotere steden vertrekken vanwege een opleiding of een eerste baan. Van de leeftijdsgroep **55 tot 70 jaar** geeft **33,0%** te willen verhuizen tegen **38,8%** van mensen **van 70 jaar en ouder.** De relatief hoge verhuisgeneigdheid van deze twee groepen bevestigt het beeld dat uit een onderzoek naar verhuisgeneigdheid van oudere bewoners in andere delen van Fryslân naar voren komt (Partoer Fluchskrift 2013).

40,9% van de **tweepersoonshuishoudens** met 1 kind wil binnen de komende 5 jaar verhuizen, dicht gevolgd door de **eenpersoonshuishoudens** met 1 kind (36,4%). De huishoudens met 3 kinderen of meer willen niet verhuizen. De een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen of met 1 en 2 kinderen nemen een tussenpositie in.

Als naar het **woningtype** wordt gevraagd waar men in de toekomst het liefst zou willen wonen, antwoordt de helft van de respondenten dat ze liefst in het woningtype wil wonen dat geormerkt is als 'goed wonen' (zie voor definities paragraaf 3.5). Iets minder dan een kwart van de respondenten geeft aan het liefst in een woning te willen wonen die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke beperkingen. Ruim 13% wil in 'appartement type 1' wonen tegen maar 5% die naar een appartement in een verzorgingstehuis wil. Het type 'verzorgd wonen' wordt door circa 8% gekozen.

### ***Methodologische kanttekening bij het databestand over het aantal reacties op huurwoningen***

De kaarten waarop we het aantal reacties tonen (figuren 8 en 9) laten een duidelijk patroon zien. Op woningen in de vijf grotere plaatsen in het zuidelijke gedeelte van Noordoost Fryslân wordt veruit het vaakst gereageerd. Echter, we plaatsen er belangrijke methodologische kanttekeningen bij. Het aantal reacties geeft een vertekend beeld, omdat het aantal reacties niet gelijk is aan het aantal woningzoekenden. Soms reageren belangstellenden meerdere keren binnen 1 jaar. Dat betekent dat de daadwerkelijke **kwantitatieve woonvraag in elk geval minder** is. Ook zegt het aantal reacties weinig over de **kwalitatieve woonvraag** of de populariteit van de huurwoning zelf omdat we niet weten **waarom** mensen reageren op juist deze woningen. De reden om te willen verhuizen kan immers onafhankelijk zijn van de (kwaliteit van de) huurwoning of de plaats van vestiging; denk aan puur persoonlijke omstandigheden. We sluiten echter niet uit dat herhaaldelijke reacties op bepaalde woningen tenminste een aanwijzing kunnen zijn dat die woningen na bezichtiging niet als geschikt worden geacht. Of anders geformuleerd, het kan zijn dat de woningen iets mankeert. Om het trekken van onjuiste conclusies te vermijden, leggen we de dataverzameling van Thús Wonen naast de resultaten uit de enquête. Als we de kaarten over de reacties op woningen vergelijken met de kaart over de verhuisrichting van de geënquêteerde huurders (figuur 7) valt ten eerste op dat de **concentratie** van de populariteit van de **vijf grote plaatsen** (rode kernen) **wel aanwezig is maar minder duidelijk** naar voren komt. Veel huurders die noordelijk van Dokkum wonen, geven aan liefst naar Dokkum te willen verhuizen. Terwijl mensen die zuidelijk of oostelijk van Dokkum wonen minder vaak Dokkum als gewenste woonplaats kiezen. Naast Dokkum lijken Kollum of Damwoude redelijk populair. Veenwouden en Zwaagwesteinde leggen het af tegenover Kollum en Damwoude en helemaal tegenover Dokkum. Ten tweede is te zien dat huurders ook tal van kleinere plaatsen zoals Paesens, Holwerd, Moddergat, Triemen of Broeksterwoude als gewenste woonplaats noemen.

### ***Aantal reacties op huurwoningen vanuit binnen en buiten de regio***

In 2012 werd 5.222 keer gereageerd op alle huurwoningen van Thús Wonen door woningzoekenden die al **binnen Noordoost Fryslân wonen**. Het valt op dat het vaakst gereageerd wordt op een woning **binnen het eigen dorp (61,3%)**. Van de overige reacties, gericht op het wonen in een andere dan de huidige woonplaats, reageerde de helft op een woning in **Dokkum**. In de kleine kernen die relatief het hoogste scoren, zijn dat de woningen in **Niawier, Metslawier, Anjum en Burum**. Deze uitkomsten zijn deels tegenovergesteld aan de resultaten uit de gehouden enquête. Alle geënquêteerden die in Niawier wonen, geven bijvoorbeeld aan liefst te willen verhuizen. Ook 44,4% van de respondenten in Metslawier geeft aan naar een andere plaats te willen verhuizen. Daarentegen willen veel respondenten uit Burum en Anjum niet verhuizen.

De plaatsen waar de meeste reacties van **buiten de regio** vandaan komen zijn Leeuwarden (190 reacties), Drachten (60 reacties) en Sneek (30 reacties). De overige reacties (36%) zijn afkomstig van woningzoekenden van buiten de provincie Fryslân. Ook voor de mensen van buiten de regio zijn blijkbaar de vijf grote plaatsen, **Dokkum** (52,7%), **Zwaagwesteinde** (9,9%), **Veenwouden** (8,4%), **Kollum** (7,7%) en **Damwoude** (5,5%) het meest aantrekkelijk, waarbij Dokkum er ver boven uitsteekt. Maar ook op woningen in de kleine kernen Kollumerzwaag, Holwerd, Nes, Ternaard en Anjum wordt gereageerd, ook al is dat duidelijk minder vaak. De groep woningzoekenden van buiten de regio bestond in 2012 voor 42% uit eenpersoonshuishoudens. De groep bestond uit 44% vrouwen en 56% mannen. Ze opteerden op woningen waarvan de gemiddelde huurhoogte bij € 415 per maand ligt. De inkomstenbron van hen is uit de dataverzameling van Thús Wonen niet te herleiden.

# 1

## Noordoost Fryslân:

### Veranderende woonbehoeften door demografische transitie

De Rijksoverheid maakt onderscheid tussen topkrimp- en anticipeerregio's. In sommige gemeenten van de anticipeerregio's krimpt het aantal inwoners nu al en op (lange) termijn krimpt ook het aantal huishoudens. Noordoost Fryslân is geormerkt als anticipeerregio. In 2010 woonden in Noordoost Fryslân bijna 126.000 inwoners met rond 51.000 huishoudens. Men schat dat het aantal huishoudens nog met circa 1.500 zal toenemen tot 2020 maar de bevolking daalt er nu al langzaam maar gestaag (Provincie Fryslân 2013).

Daarnaast wordt verwacht dat het aandeel 65-plussers fors zal toenemen omdat de omvangrijke zogenoemde 'babyboomgeneratie' de seniorenleeftijd bereikt, het saldo van het geboorte- en sterftecijfer negatief is en veel jongeren - zoals al geruime tijd - vertrekken (Provincie Fryslân 2012, Partoer Fluchskrift 2013).



**Figuur 1** Anticipeerregio Noordoost Fryslân bestaat uit zes gemeenten: Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland en Nieuwkruisland, en Tytsjerksteradiel.

Bron: Titelpagina van: Startdocument – anticipeerregio Noordoost Fryslân (2012) Public Result i.o.v. regio Noordoost Fryslân, de provincie Fryslân en Ministerie van BZK/WBI

Demografische krimp en vergrijzing hebben effect op de kwantitatieve én kwalitatieve vraag naar woningen. Aan de ene kant zijn op den duur minder woningen nodig. Aan de andere kant wordt verwacht dat door de groei van 65-plussers de *"vraag naar een ander type woning en andere woonmilieus zal stijgen"*. Ook wordt *"een daling verwacht van de vraag naar gezinswoningen en de vraag naar voor senioren geschikte woningen zal toenemen"* (Startdocument 2012, p. 22). Friese beleidsmakers gaan ervan uit dat toekomstige 65-plussers gezonder, vermogender en vitaler zijn dan vorige 65-plus cohorten. Het woningaanbod voor de 'nieuwe 65-plusser' zal volgens hen nog gevarieerder moeten worden. Een gevarieerd aanbod kan in principe in alle soorten kernen gerealiseerd worden. Echter, of een gevarieerd woningaanbod in alle kernen op adequate manier aansluit bij de vraag van deze 'nieuwe' 65-plussers is nog niet te zeggen. Het is van belang om meer te weten te komen over de kwalitatieve woonbehoefte van hen (en andere leeftijdsgroepen) om mogelijke trends eruit af te (kunnen) leiden.

Zoals in elke anticipeerregio bestaan in Noordoost Fryslân lokale verschillen wat betreft demografische ontwikkeling. In de kernen met minder dan 10.000 inwoners daalt het aantal inwoners, terwijl het aantal inwoners in de grote kernen van de categorie 5 en 6 juist groeit (Provincie Fryslân 2010) (tabel 1). Alleen: waarom doet zich dit patroon voor?

**Tabel 1 Indeling van alle woonplaatsen in de provincie Fryslân naar 6 kernen\***

aantal kernen in Fryslân	kernen 1 kleinste kern (N=219)	kernen 2 (N=73)	kernen 3 (N=78)	kernen 4 (N=78)	kernen 5 (N=36)	kernen 6 grootse kern (N=4)
aantal inwoners	< 500	500-1.000	1.001-2.500	2501-10.000	10.001-25.000	>25.000

\* bron: Provincie Fryslân 2010, p. 41

Een aantal studies laat zien dat senioren meer dan andere leeftijdsgroepen geneigd zijn om naar de grote(ere) kernen te verhuizen vanwege de nabijheid van (zorg)voorzieningen (Provincie Fryslân 2010, Partoer Fluchskrift 2013, Steenbekkers e.a. 2013). In dit onderzoek wordt nagegaan of dit ook geldt voor de inwoners van kleine kernen tot circa 1.000 inwoners in Noordoost Fryslân. Bovendien wordt de tevredenheid over een aantal deelaspecten van de woonomgeving in kaart gebracht. Daarbij richten we ons niet op een aselekt gekozen, representatieve groep, maar alleen op huurders van woningen van Thús Wonen. Dat heeft vooral een praktische reden. Kennis over de waardering van woonomgevingen en verhuishwensen is nodig om te kunnen anticiperen op de gevolgen van krimp, zoals vraagvermindering en vraagverandering die op lokale schaal voelbaar worden. Indien het aanbod de vraag overschrijdt, hebben woningzoekenden meer te kiezen. Daarom gaat niet alleen de verhouding tussen prijs en kwaliteit van de aangeboden woningen een prominentere rol spelen. Ook moeten beleidsmakers van woningbouwcorporaties het voorraad- en investeringsbeleid in heroverweging nemen.

## 1.1 Woningbouwcorporaties in krimpgebieden

Naast de vraagvermindering en een veranderende woonbehoefte, hebben overheidsbezuinigingen de investeringsruimte van corporaties de afgelopen jaren verminderd. In vergelijking met de woningbouwcorporaties in de Randstad bijvoorbeeld, huisvesten corporaties in de drie noordelijke provincies relatief meer huishoudens met een laag inkomen. Hier hebben 81% van de huurders een huishoudinkomen van onder € 34.678 (prijspeil 2014) en maar 9% van hen heeft een inkomen van boven € 43.000. Daar tegenover ligt het gemiddelde voor geheel Nederland op 73% respectievelijk op 16%. Ook de hoogte van de huur van de noordelijke corporatiewoningen valt gemiddeld lager uit. 35% van de woningen heeft een huurniveau onder de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens (ca. €362). Maar 10% heeft een huurniveau boven de aftoppingsgrens, tegenover gemiddeld 20% in de rest van Nederland (Van der Schaar en De Wildt 2010).

Sommige corporaties reageren op vraagvermindering met een zogenaamd kernenbeleid. Daarbij wordt een prognose opgesteld in welke kernen op meer of minder rendabele wijze geïnvesteerd kan worden. Naar aanleiding daarvan heeft bijvoorbeeld de Friese corporatie Elken in eerste instantie de conclusie getrokken dat zij zich op den duur 'terug wil trekken' uit kleine kernen. Terugtrekken betekent er woningen te verkopen of te slopen. Maar in tweede instantie wordt er gezocht naar mogelijkheden om het (meestal beperkte) woningbezit over te dragen aan particulieren. Nieuwe vormen van organisaties zijn denkbaar waarin particulieren, corporaties of andere partners gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor deze woningen (Rozema, Meier en Van Dam (under review); Platform31 2013).

Ook Thús Wonen heeft de afgelopen jaren een kernenbeleid ontwikkeld. Thús Wonen is de grootste corporatie in Noordoost Fryslân. Eind 2012 had de corporatie circa 6.500 woningen verspreid over 37 kernen in bezit. De kernen behoren tot de gemeenten Dantumadiel, Dongeradeel, Kollumerland en Ferwerderadiel (alle woningen van Thús Wonen in de gemeente Ferwerderadiel liggen in het dorp Burdaard). Bijna al het woningbezit is naoorlogs (Thús Wonen 2012).

In 2009 werd een financiële meerjarenraming opgesteld die vooral moest anticiperen op de niet evenredige vraagvermindering in de regio. Er is een nieuwe meerjarenraming opgesteld van een aanbodgerichte naar vraaggestuurde productie, renovatie, beheer en verkoop. Die meerjarenraming is mede gebaseerd op een onderzoek naar het aantal reacties op de huurwoningen. Er kwam naar voren dat de woningen in Dokkum, Damwoude, Veenwouden, Zwaagwesteinde en Kollum geliefde vestigingsplaatsen zijn (50 tot 75 reacties per aangeboden woning). Daarentegen reageerden minder mensen op het woningaanbod in de kernen met minder dan 1000 inwoners.<sup>2</sup>

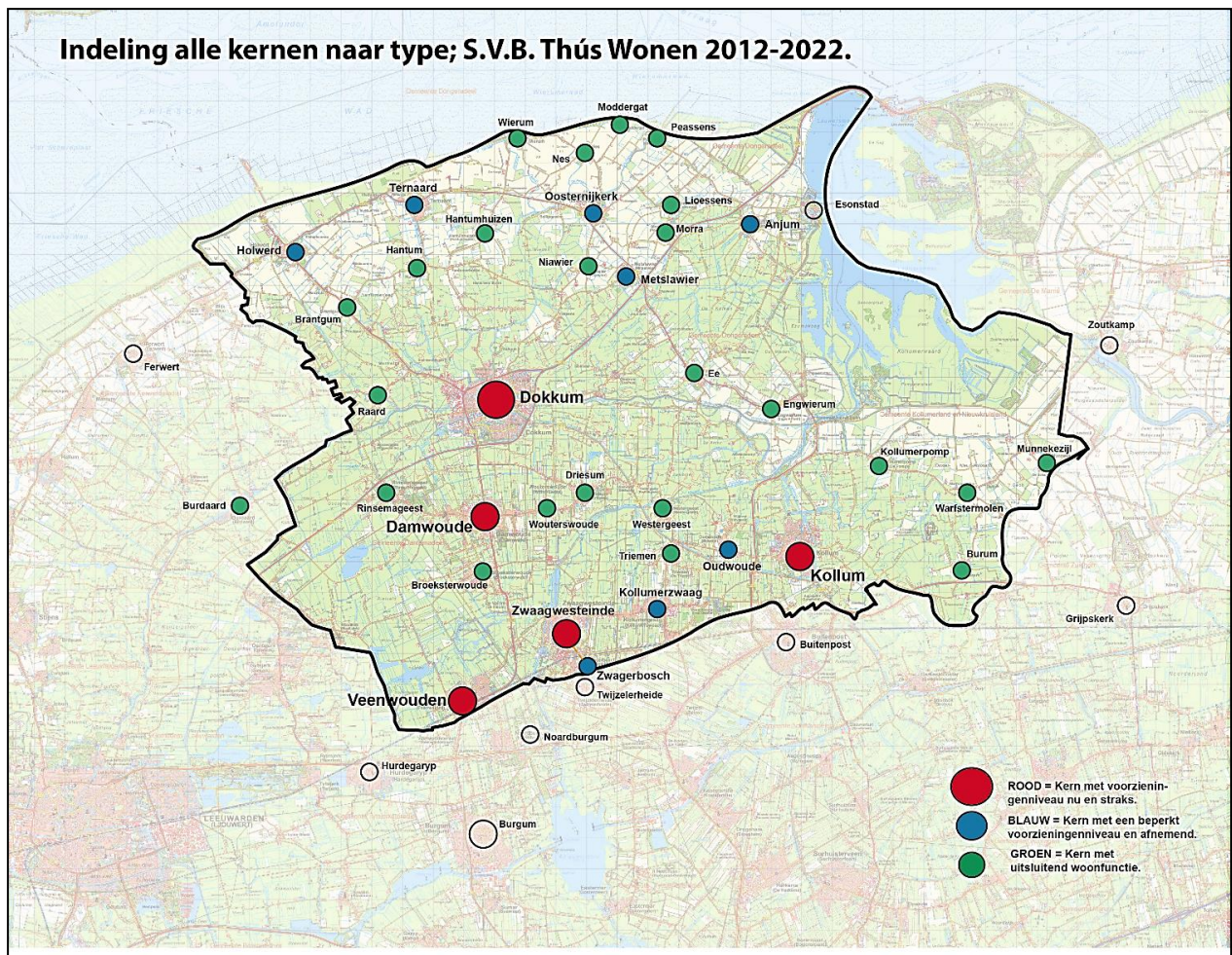
Naast deze kwantitatieve informatie, relateerde Thús Wonen de demografische ontwikkeling aan de voorzieningen<sup>3</sup> in de 37 kernen. In de kernen met meer dan 3.000 inwoners is nog een gevarieerd voorzieningenaanbod aanwezig. In een paar kleine en middelgrote kernen zijn lokale voorzieningen voor de dagelijkse behoeften (nog) aanwezig, terwijl de kleinste kernen vaak geen voorzieningen meer hebben. Thús Wonen ging uit van een minimaal economisch draagvlak voor de voorzieningen en maakte van daaruit een inschatting over de toekomstige ontwikkeling. Gebaseerd op deze inschatting en het aantal reacties per woning, heeft de corporatie vervolgens de dorpen onderverdeeld in drie soorten kernen (Thús Wonen 2011, 2012). De vijf grotere kernen worden *rode kernen* genoemd: daar zal het voorzieningenaanbod waarschijnlijk gelijk blijven, of mogelijk uitgebreid worden in de toekomst. Een aantal middelgrote en kleine kernen worden *blauwe* kernen genoemd. Daar wordt een afname van het voorzieningenniveau verwacht. Tot slot zijn er 24 groene kernen die nu of in de nabije toekomst naar verwachting geen voorzieningen meer hebben (figuur 2).

---

<sup>2</sup> Bron: niet gepubliceerd document van Thús Wonen

<sup>3</sup> Met voorzieningen wordt hier bedoeld maatschappelijke voorzieningen voor zorg, welzijn, onderwijs, recreatie en sport, culturele voorzieningen en andere sociale diensten maar ook winkels en horeca.





**Figuur 2** Kaart met indeling kernen; Bron: Thús Wonen

Let wel: in tegenstelling tot de indeling in kernen door de provincie Fryslân (tabel 1), is het inwonersaantal voor Thús Wonen niet de doorslaggevende factor. Centraal staat het kwantitatieve aanbod van voorzieningen. Alle zogenaamde rode kernen hebben meer dan 3.000 inwoners. Maar het inwonersaantal in de groene en blauwe kernen schommelt tussen 130 en 2.960 (tabel 2).

De verdeling in drie soorten kernen gaat gepaard met een herziening van investeringsbeslissingen. Thús Wonen *“blijft investeren in de grote kernen [...] In de kernen die wel een zeker voorzieningenniveau hebben met een hoofdzakelijk lokale functie, investeert Thús Wonen niet. Hiervan kan afgeweken worden als andere partijen nadrukkelijk participeren. In de kleinste kernen investeert Thús Wonen niet. Vanzelfsprekend wordt in alle kernen wel gewoon onderhoudswerk uitgevoerd.”* (Thús wonen 2011, p. 18). Het nieuwe beleid van Thús Wonen baseert zich op de aanname dat het voorzieningenniveau de voorkeur voor bepaalde woonplaatsen positief beïnvloedt. Echter, sommige studies weerspreken deze aanname (Thissen en Loopmans 2013, Gardenier 2012). Mede daarom wil Thús Wonen onderzoek laten uitvoeren om meer te weten komen over de woonervaring van hun huurders.

**Tabel 2 Indeling van plaatsen naar 3 soorten kernen op basis van voorzieningenaanbod, niet qua grootte**

	<b>37 kernen waar Thús Wonen bezit heeft</b>	<b>Aantal inwoners*</b>	<b>Indeling kernen</b>	<b>voortlopend: aantal mensen dat een vragenlijst heeft ingevuld (steekproef)</b>
1	Anjum	910	blauw	50
2	Brantgum	220	groen	4
3	Broeksterwoude	1236	groen	39
4	Burdaard	1127	groen	17
5	Burum	570	groen	17
6	Driesum**	966	groen	0
7	Damwoude***	5568	rode kern	niet meegenomen in steekproef***
8	Dokkum***	13.010	rode kern	niet meegenomen in steekproef
9	Ee	780	groen	13
10	Engwierum	420	groen	9
11	Hantum	290	groen	11
12	Hantumhuizen	100	groen	4
13	Holwerd***	1620	blauw	niet meegenomen in steekproef
14	Kollum***	5300	rode kern	niet meegenomen in steekproef
15	Kollumerpomp	320	groen	4
16	Kollumerzwaag***	2960	blauw	niet meegenomen in steekproef
17	Lioessens	360	groen	11
18	Metslawier	870	blauw	26
19	Moddergat	220	groen	9
20	Morra	180	groen	8
21	Munnekezijl	460	groen	24
22	Nes	340	groen	23
23	Niawier	380	groen	5
24	Oosternijkerk	840	blauw	26
25	Oudwoude	710	blauw	26
26	Paesens	270	groen	3
27	Raerd	220	groen	8
28	Rinsumageest	1131	groen	37
29	Ternaard***	1230	blauw	niet meegenomen in steekproef
30	Triemen	360	groen	3
31	Veenwouden***	3714	rode kern	niet meegenomen in steekproef
32	Warfstermolen	130	groen	1
33	Zwaagwesteinde***	5175	rode kern	niet meegenomen in steekproef
34	Westergeest	490	groen	12
35	Wierum	360	groen	17
36	Wouterswoude	1079	groen	31
37	Zwagerbosch	590	blauw	12

\* bron: [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com) per naam van de gemeenten, website bezocht op 23 december 2014; de getallen op wikipedia kunnen afwijken van het huidige aantal

\*\* in deze kernen is een enquête uitgezet, maar er was geen respons

\*\*\* in deze kernen is geen enquête uitgezet: juist de woonervaring in de kleine kernen stond centraal



# 2

## Woonervaring

Vraagvermindering en -verandering lijkt in krimp- en anticipeergebieden structureel te worden. De keuze om in dit onderzoek de woonervaring als invalshoek te kiezen komt voort uit de vraag die corporaties in de praktijk bezighoudt, namelijk 'hoe kan de woningvoorraad en het voorraadbeleid aan de vraagverandering aangepast worden die mede door demografische krimp wordt veroorzaakt?' Demografische krimp wederom wordt veroorzaakt door een negatief migratiesaldo, een negatief saldo van het geboorte - en sterftecijfer of de samenloop van beide. De hoop van de woningbouwcorporaties is gevestigd op het aspect van migratie: Hoe kunnen de huurwoningen en de woonomgeving dusdanig getransformeerd worden dat mensen er langdurig tevreden over zijn en er dus voor kiezen om *niet* te vertrekken? Een manier om deze vraag te beantwoorden is kennis te verwerven over de tevredenheid met en ervaring van de huidige woonomgeving. Daardoor ontstaat een beeld over de toekomstige wensen en voorkeuren.

Wel of niet tevreden zijn met de eigen woonplaats is afhankelijk van persoonlijke omstandigheden en opvattingen die uiteindelijk tot een beslissing leiden over blijven of vertrekken. Maar ook de kwaliteit van de woning en de plaats, het 'aanbod', speelt een rol bij de beslissing zich ergens te vestigen (of te blijven). Studies laten laten keer op keer zien dat voor de ene groep woningzoekenden andere aspecten van aanbod doorslaggevend zijn dan voor een andere groep (Steenbekers en Vermeij 2013, Heins 2002, Van Dam e.a. 2003). Bijker e.a (2012) beweren dat woningzoekenden in anticipeer- en krimpregio's zich tijdens hun keuze iets meer laten leiden door de 'passende' kenmerken van de woning dan door de schoonheid van de rurale woonomgeving. Voor de keuze voor een specifiek dorp *"zijn kenmerken van de woning het belangrijkste motief, meteen gevolgd door de fysieke kwaliteit van de omgeving en persoonlijke redenen, zoals intrekken bij een partner en dichtbij familie en vrienden willen wonen. De lage huizenprijzen .. kwamen slechts als vijfde naar voren in de lijst van motieven"* (Bijker 2013, p. 194). Bovendien lijkt eerder opgedane ervaring met het leven op het platteland, dus de persoonlijk ervaren en daarom vertrouwde 'wooncultuur', de kans op (her)vestiging aldaar te vergroten. Dat de 'variabele' vertrouwde wooncultuur voor de woonkeuze zeer belangrijk is, komt ook uit andere studies naar voren (Reijndorp e.a. 1998, Hospers 2014).

In dit onderzoek worden woonvoorkeuren niet in de zin van het daadwerkelijke woonkeuzegedrag onderzocht. De bewoners stonden niet op het punt om voor een nieuwe woning of een andere woonplaats te kiezen. Daarom ligt het voor de hand om de huidige woonervaring te achterhalen. Er is wel in kaart gebracht of mensen wel of niet reageren op huurwoningen van Thús Wonen en dat is een aanwijzing dat men wil verhuizen (paragraaf 3.5). Concreet hebben we **woonervaring in dit onderzoek** geoperationaliseerd naar:

- a) het **gebruik** van de woning en de voorzieningen in de woonomgeving en naar
- b) de **tevredenheid** erover.

Met **gebruik** bedoelen we het benutten van plekken en voorzieningen voor het vervullen van functionele behoeften en sociale doeleinden. De manier waarop de woning en de woonomgeving worden ervaren, kan de tevredenheid erover beïnvloeden. We gaan ervan uit dat hoe beter de inrichting van de woning en woonomgeving aansluit op de dagelijkse behoeften, hoe hoger de tevredenheid erover is. Daarom staat de mate van tevredenheid met een aantal deelaspecten centraal. **Tevredenheid** met de woning en de woonomgeving is een complex begrip dat uiteenlopend gedefinieerd kan worden. Dit onderzoek is geïnspireerd door de studies van de omgevingspsychologen Amérigo en Aragones (1990, 1997). Zij maken een indeling naar fysieke en sociale aspecten die op cognitieve en emotionele wijze worden waargenomen. Daarnaast stuurt de inrichting van de woning en de woonomgeving tot op bepaalde hoogte het gedrag (hier: de wijze van gebruik) van de bewoners. Voorbeelden van de cognitieve waarneming zijn de opvatting over

woonlasten, de indeling van het huis, de technische uitrusting, etc. Onder de emotionele waarneming valt bijvoorbeeld het gevoel van veiligheid of het gevoel van privacy (oordeel over manier van fysiek afscheiding naar de burens toe). Bovendien kan de verhuisgeneigdheid een indicator zijn voor de tevredenheid met de huidige woonsituatie. Refererend aan deze aspecten van tevredenheid, hebben we een aantal deelaspecten van de woning en woonomgeving benoemd waarover de respondenten antwoord geven, namelijk de mate van tevredenheid over

- a) de woonplaats,
- b) het woningtype,
- c) de indeling van het huis,
- d) de technische uitrusting en
- e) bepaalde diensten van Thús Wonen.

Bovendien hebben we aan de respondenten gevraagd of ze in de toekomst willen verhuizen. Hun antwoorden zijn vergeleken met een bestaande dataverzameling van Thús Wonen. Deze dataverzameling bestaat uit het aantal reacties op hun huurwoningen vanuit binnen en buiten de regio. Al met al luidt de centrale, empirische onderzoeksvraag van dit onderzoek:

- **Hoe ervaren bewoners hun huurwoning en de woonomgeving in kleine kernen gelegen in de anticepeerregio Noordoost Fryslân?**

We beseffen dat de woonervaring meer is dan alleen het gebruik en de ervaren tevredenheid<sup>4</sup>. Bijvoorbeeld zijn er naast tevredenheid andere opvattingen, dagelijkse belevingen of symbolische betekenissen van belang. Echter, om het onderzoek hanteerbaar te maken, hebben we ons beperkt tot bovengenoemde afbakening. Het hoofddoel van dit onderzoek is om de algemene kennis die de woningcorporatie over hun huurders heeft, aan te vullen met een actueel en nauwkeuriger beeld.

## **2.1 Onderzoeksmethode: schriftelijke enquête**

Om de empirische onderzoeksvraag te beantwoorden werd een schriftelijke enquête verspreid onder 1.358 huishoudens in 29 kleine kernen in Noordoost Fryslân. Uiteindelijk zijn er 458 ingevulde vragenlijsten retour ontvangen per post. Dat betekent een responspercentage van 33,7%. Om de respons te verhogen, is er gedurende de dataverzameling een herinneringsbrief naar hen verstuurd. Tijdens de analyse werd zo veel mogelijk gebruik gemaakt van de oorspronkelijke antwoordcategorieën. De enquête bestond uit 52 gesloten vragen ingedeeld naar vragen over de achtergrondvariabelen van de bewoners, zoals leeftijd, huishoudsamenstelling, woningtype, inkomensbron en (eerdere) woonplaats, het gebruik van de woning en de woonomgeving, hun mate van tevredenheid met de woonsituatie en bepaalde diensten. Bij de vragen over het gebruik van bepaalde plekken werd een onderverdeling gemaakt in de mate van gebruik (frequentie), zoals 'bezoek aan het dorpshuis': nooit, soms (1 keer per 3 maanden of minder) of vaak (meer dan 1 keer per 3 maanden).

Tevredenheid is thematisch onderverdeeld in de mate van tevredenheid over de

- i) technische voorzieningen,
- ii) indeling van de woning,
- iii) de woning, buitenkant van de woning en de buurt en

---

<sup>4</sup> Het begrip ervaring omvat naast het functionele gebruik de zintuiglijke waarneming. Kijk bijvoorbeeld voor een bespiegeling van zintuiglijke ervaring: Gifford, R. Hine et al. (2000) Decoding modern architecture: A lens model approach to understanding aesthetic differences of architects and laypersons? *Environment and Behavior*, 32, 163-187. Omgevingspsychologen richten zich op de interactie tussen individuen en de (gebouwde) omgeving waarbij de zintuiglijke beleving een belangrijke rol speelt; een overzicht geeft Steg, L. e.a. (eds.) (2012) *Environmental Psychology. An introduction*, Blackwell.

iv) woonlasten, dienstverlening en bereikbaarheid Thús Wonen.

Deze vragen werden in de vragenlijst beantwoord op een vijfpuntschaal (Likertschaal), lopend van *'ik ben erg ontevreden'* naar *'ik ben zeer tevreden'*. Deze categorieën zijn gebruikt in een enkelvoudige regressie om het verband met leeftijd van de hoofdbewoner te onderzoeken. De leeftijd is onderverdeeld in de categorieën: i) 18 tot 35 jaar, ii) 35 tot 55 jaar, iii) 55 tot 70 jaar en iv) 70 jaar en ouder. Gelet op het beeld over de verhuisgeneigdheid en de voorkeuren voor bepaalde woonplaatsen, zijn de antwoordmogelijkheden gehercodeerd om huidige en gewenste woonplaats te kunnen vergelijken. De vraag *'Ik zou straks bij voorkeur willen wonen in..'* bevat namelijk meer antwoordcategorieën dan de vraag *'huidige woonplaats'*.

# 3

## Wonen in een huurwoning in Friese kleine kernen

In onderstaande paragrafen worden de resultaten van de ingevulde vragenlijsten in kaart gebracht. 458 huishoudens hebben de enquête ingevuld. Echter, niet iedereen heeft alle deelvragen beantwoord. Dat betekent dat het aantal antwoorden (N) per vraag kan verschillen. In onderstaande paragrafen heeft daarom 100% altijd betrekking op de N per vraag. Met andere woorden: alle aangegeven percentages zijn de percentages van het totaal aantal, dat de desbetreffende vraag heeft ingevuld.

### 3.1 Kenmerken van de respondenten

Van de 458 ingevulde vragenlijsten die we retour hebben ontvangen, hebben 451 mensen hun leeftijd aangegeven (tabel 3). Er werd naar de leeftijd van de hoofdbewoner gevraagd.

Tabel 3 Leeftijdsverdeling respondenten

	Aantal	Percentage
18 tot 35 jaar	46	10.2
35 tot 55 jaar	118	26.2
55 tot 70 jaar	144	31.9
70 jaar en ouder	143	31.7
Totaal	451	100

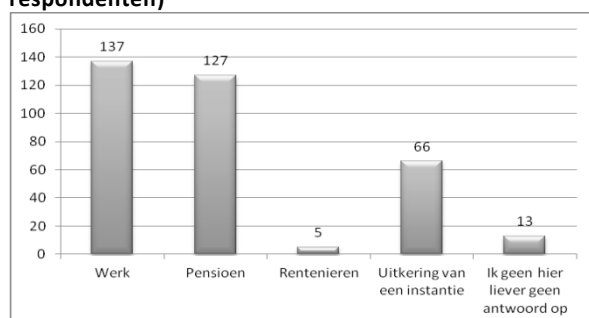
Van de respondenten zijn 202 vrouw en 217 man. 63,6% van de hoofdbewoners is 55 jaar of ouder. Bijlage 1 laat de huidige woonplaats van de respondenten zien. In elke kern heeft een aantal huurders de vragenlijst ingevuld, behalve de huishoudens die woonachtig zijn in Driesum. Twee respondenten hebben de vraag over de woonplaats niet beantwoord. Ruim de helft van de respondenten woont alleen en circa één derde bestaat uit tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (tabel 4). Achttien procent van de respondenten betreft gezinnen met kinderen, wel of niet als alleenstaande volwassenen.

Tabel 4 Huishoudsamenstelling respondenten

	Aantal	Percentage
1 volwassene	236	52.6
1 volwassene, 1 kind	17	3.8
1 volwassene, 2 kinderen	5	1.1
1 volwassene, 3 of meer kinderen	4	0.9
2 volwassenen	132	29.4
2 volwassenen, 1 kind	29	6.5
2 volwassenen, 2 kinderen	19	4.2
2 volwassenen, 3 of meer kinderen	7	1.6
Totaal	449	100

Er is gevraagd naar de inkomensbron en de locatie van het werk. Op deze vraag hebben maar 348 mensen antwoord gegeven. Daarvan hebben vier op de tien een inkomen uit een baan en ongeveer even veel mensen geven aan van een pensioen te leven. Voor de overige 20% bestaat de inkomensbron uit een uitkering van een instantie (figuur 3).

**Figuur 3** Verdeling van respondenten over verschillende inkomensbronnen (N = 348; met op de y-as het aantal respondenten)



Bijna de helft van de mensen met een baan werkt binnen de regio Noordoost Fryslân. 11,0% werkt in het dorp of daar in de buurt, terwijl 9,4% buiten de regio werkt (tabel 5).

**Tabel 5** Locatie van het werk

	Aantal	Percentage
In (of op fietsafstand van) het dorp	43	11.0
Binnen de regio Noordoost Fryslân	75	19.1
Buiten de regio Noordoost Fryslân	37	9.4
Voor mij niet (meer) van toepassing	237	60.5
N	392	100

Bijna de helft van de respondenten woont in een twee-onder-een kapwoning. De andere helft woont in rijtjeswoningen van 3 of meer woningen aan elkaar (tabel 6). Slechts 1,6% woont in een appartement of in een vrijstaande woning. In vergelijking tot stedelijke gebieden hebben woningbouwcorporaties op het platteland<sup>5</sup> veel minder gestapelde bouw in bezit. Uit een studie van het Sociaal en Cultureel Planbureau komt naar voren dat in stedelijke gebieden flats en etagewoningen 44% van de woningvoorraad uitmaken tegenover 17% op het platteland. Ook zijn de woningen op het platteland gemiddeld ruimer en vaker in particulier eigendom dan in stedelijke gebieden (Steenbekkers e.a. 2006). De meest voorkomende woningtypes op het platteland zijn grondgebonden twee-onder-een kapwoningen of rijtjeshuizen. Beide typen hebben vaak een voor- en een achtertuin. De antwoorden van de respondenten weerspiegelen dit beeld.

**Tabel 6** Verdeling woningtype waarin respondenten wonen

Type woning	Aandeel respondenten (%)
Vrijstaande woning	0.2
Twee-onder-een kapwoning	48.2
In een blok van 3 rijtjeswoningen	19.8
In een blok van 4 rijtjeswoningen	16.2
In een blok van meer dan 4 rijtjeswoningen	14.2
Appartement of flat in 2 of meer lagen bouw	1.4

Aan de huurders is gevraagd wat de belangrijkste reden was om voor hun huidige woning te kiezen. 25,6% van de respondenten blijkt de aanwezigheid van een tuin het meest belangrijk te vinden en 20% van de respondenten vindt de lage(re) woonlasten het meest belangrijk. Aangezien de meeste huurwoningen grondgebonden zijn, en vaak bestaan uit meerdere verdiepingen met de slaapvertrekken op de bovenverdieping en dus niet voor senioren geschikt zijn, is het niet

<sup>5</sup> Tot 'het platteland' worden hier de niet-stedelijke gebieden (met minder dan 500 omgevingsadressen per km<sup>2</sup>) en weinig stedelijke gebieden (van 500-1000 omgevingsadressen per km<sup>2</sup>) gerekend (Steenbekkers e.a. 2006). In het recent verschenen rapport *De dorpenmonitor* kiezen de auteurs om de weinig stedelijke gebieden verder af te bakenen: alleen de postcodes die niet aan de rand van grotere woonplaatsen liggen worden vervolgens tot het platteland gerekend (Steenbekkers en Vermeij 2013).

verwonderlijk dat een hoog percentage aangeeft niet op zoek te zijn geweest naar een seniorenwoning, een aangepaste woning of een woning in een verzorgingstehuis. Simpelweg omdat het aanbod dat niet toelaat. Het valt op dat iets minder dan de helft van de respondenten antwoordt dat geen van de door ons genoemde redenen het meest belangrijk was (tabel 7).

**Tabel 7 Meest belangrijke reden voor de keuze voor de woning (%)**

	Ja	Nee
Lage(re) woonlasten	20.0	80.0
Ik zoek een seniorenwoning	15.1	84.9
Ik zoek een aangepaste woning	4.5	95.5
Ik zoek een appartement in een verzorgingstehuis	1.6	98.4
(Grote) tuin respectievelijk voldoende ruimte om het huis	25.6	74.4
Het huis heeft een garage en/of berging	6.9	93.1
Geen van deze redenen geldt voor mij/ons	46.1	53.9

Aan de huurders is bovendien een aantal stellingen voorgelegd omdat we willen weten welke aspecten van hun huidige woonomgeving zij wel of niet op waarde schatten. Aan hen wordt gevraagd om per stelling aan te geven of ze het ermee 'eens', 'oneens' of 'weet niet' zijn. In tabel 8 laten we alleen de percentages zien van de categorieën waarmee ze 'eens' zijn.

**Tabel 8 Met welke stelling bent u het eens?**

	mee eens %
Ik vind de woonomgeving schoon	17.2
Ik vind dat mijn woonomgeving een plezierige buurt is	30.7
Ik woon graag op een dorp	42.2
Ik geniet van de landelijke omgeving	33.1
Mijn familie woont in de regio Noordoost Fryslân	31.8
Ik voel me hier veilig	21.0

Vervolgens is aan de huurders gevraagd welke ruimte om het huis ze hoe vaak benutten. De parkeerplaats van de auto wordt vaak benut, dicht gevolgd door de garage en/of berging. 58% respectievelijk 55,4% van de respondenten benut vaak het terras of de tuin (niet in tabel). Het is opmerkelijk dat de aanwezigheid van een garage of berging onbelangrijk was voor de woonkeuze, terwijl vervolgens 60.7% van de respondenten aangeeft dat zij er vaak gebruik van maken. Dit getal betekent waarschijnlijk dat het neerzetten van de auto onder 'gebruik' wordt verstaan en niet dat de bewoners er vaak verblijven vanwege een hobby.

### 3.2 Activiteiten en gebruik van voorzieningen binnen dorp, regio en daarbuiten

In de enquête is naar (sociale) activiteiten en het gebruik van voorzieningen gevraagd. Er is een verschil gemaakt tussen voorzieningen in het dorp, buiten het dorp maar binnen de regio en buiten de regio Noordoost Fryslân.

**Tabel 9 Activiteiten in het dorp (%)**

	Nooit	Soms	Vaak
Praatje maken met buurtgenoten	2.6	65.3	32.1
Omgeving netjes houden	6.3	44.4	49.3
Elkaar helpen	7.3	66.7	26.1
Geholpen worden	22.0	66.8	11.3
Deelname buurt- of wijkvereniging	37.4	45.4	17.2

Tabel 9 laat zien dat een praatje met de buurtgenoten maken een activiteit is die bijna alle respondenten vaak of soms doen. Slechts 2,6% van de respondenten maakt nooit een praatje met de burens. Het lijkt alsof het (al dan niet oppervlakkige) contact met buurtgenoten in deze kleine kernen relatief hoog is. Dat is een gegeven dat ook door andere studies naar buurtcontacten in kleine dorpen wordt bevestigd (Gardenier 2012, Vermeij 2015). Hier valt wel op dat de frequente ('vaak') deelname aan activiteiten van een buurt- of wijkverenigingen relatief laag is (17,2%). Maar dan nog neemt 45,4% soms aan deze activiteiten deel. De rubrieken 'soms' en 'vaak' bij elkaar opgeteld levert tevens een hoge score op voor 'elkaar helpen'. Wanneer dezelfde respondenten wordt gevraagd in hoeverre ze zelf geholpen worden, geeft slechts 11,3% aan dat dit vaak het geval is. Het blijkt dat het merendeel van de respondenten het onderhoud van de omgeving belangrijk vindt. Iets meer dan 49% van hen geeft aan dit 'vaak' en 44,4% geeft aan dit 'soms' te doen, terwijl slechts 6,3% zich hier nooit mee bezighoudt (tabel 9).

Vervolgens is gevraagd hoe vaak respondenten gebruik maken van bepaalde voorzieningen in het eigen dorp. Gelet op het feit dat veel voorzieningen in de kleine dorpen al zijn verdwenen, is de uitkomst niet opmerkelijk dat in veel gevallen wordt aangegeven dat men er nooit de boodschappen doet. Daarentegen geeft 70% van de ondervraagden aan soms of vaak een bezoek te brengen aan het buurthuis, café of kerk. Deze voorzieningen zijn nog wel te vinden in sommige kleine kernen. Ook zijn er nog enkele huisartsen of andere medische voorzieningen in de kleine kernen gevestigd. 51,2% bezoekt soms en 5,3% bezoekt vaak dit soort voorzieningen. 43,5% geeft aan dit nooit te doen (tabel 10).

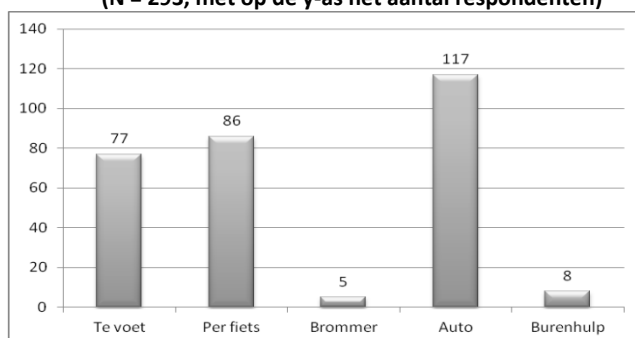
**Tabel 10 Gebruik voorzieningen in het dorp (%)**

	Nooit	Soms	Vaak
<b>Boodschappen voor levensmiddelen</b>	60.3	26.7	12.9
<b>Bezoek buurthuis, café of kerk</b>	30.0	40.8	29.2
<b>Bezoek huisarts of andere medische voorzieningen</b>	43.5	51.2	5.3

Als naar het gebruik van sportvoorzieningen wordt gevraagd (niet in tabel) zegt circa 60% van de huurders nooit een sportvoorziening binnen het dorp te bezoeken. Even veel respondenten geven aan nooit een sportvoorziening buiten het dorp (maar binnen de regio) te bezoeken. Het lijkt dus alsof min of meer 60% van de respondenten helemaal niet aan sport doet. Maar de respondenten kunnen wel individueel aan sport doen buiten een voorziening om, zoals fietsen of hardlopen. Daar hebben we geen gegevens over.

Figuur 4 laat zien dat 40% van de respondenten de auto neemt om naar voorzieningen in het dorp toe te gaan.

**Figuur 4 Wijze waarop voorzieningen in het dorp worden bereikt (N = 293, met op de y-as het aantal respondenten)**



Als wordt gekeken naar de activiteiten in Noordoost Fryslân, geeft 68,6% van de respondenten aan voor de boodschappen voor levensmiddelen vaak het dorp te verlaten om deze binnen de regio te doen. 22,1% doet dat soms. Als we de categorieën soms en vaak samentrekken, zien we, dat



ongeveer 90% van de respondenten binnen de regio, buiten het eigen dorp, zowel levensmiddelen als niet-levensmiddelen koopt.

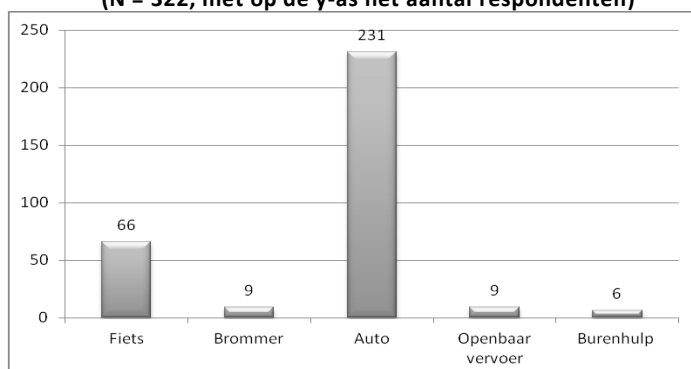
32,5% van de ondervraagden geeft aan nooit sociaal-culturele voorzieningen in de regio Noordoost Fryslân te bezoeken. 48,9% van alle respondenten die deze vraag hebben beantwoordt doet dat vaak en 17,7% soms.

**Tabel 11** Gebruik voorzieningen binnen de regio (maar buiten dorp) (%)

	Nooit	Soms	Vaak
<b>Boodschappen voor levensmiddelen</b>	9.3	22.1	68.6
<b>Boodschappen voor niet-levensmiddelen</b>	8.7	48.9	42.5
<b>Bezoek huisarts of andere medische voorzieningen</b>	16.2	63.1	20.6
<b>Bezoek sociaal-culturele voorzieningen</b>	32.5	49.8	17.7

Ondanks dat de voorzieningen in de regio Noordoost Fryslân moeilijk of helemaal niet te bereiken zijn met openbaar vervoer, wordt de bereikbaarheid in nagenoeg de helft van de gevallen als goed beoordeeld. Slechts 12,4% van de respondenten vindt dat de voorzieningen slecht bereikbaar zijn. Dit antwoord is te verklaren door het hoge percentage autobezit. Gezien de leeftijdsverdeling van de geënquêteerden (32% is ouder dan 70) vonden we het opmerkelijk dat zeer weinig mensen aangeven met de hulp van burenen een voorziening te bereiken (2%).

**Figuur 5** Wijze bereikbaarheid voorzieningen binnen de regio  
(N = 322, met op de y-as het aantal respondenten)



In 72% van de gevallen wordt er gebruik gemaakt van de auto als vervoermiddel, gevolgd door de fiets (20,6%). Slechts 2,8% van de respondenten maakt gebruik van het openbaar vervoer (figuur 5).

**Tabel 12** Gebruik voorzieningen buiten de regio (%)

	Nooit	Soms	Vaak
<b>Boodschappen voor levensmiddelen</b>	55.2	26.7	18.1
<b>Boodschappen voor niet-levensmiddelen</b>	33.1	54.7	12.1
<b>Bezoek huisarts of andere medische voorzieningen</b>	25.4	66.6	8.0
<b>Bezoek sociaal-culturele voorzieningen</b>	50.5	45.6	3.9

55% van de respondenten doet zijn boodschappen voor levensmiddelen niet buiten, maar binnen de regio Noordoost Fryslân (tabel 12). Daarnaast geeft iets minder dan één derde aan de regio nooit uit te gaan voor de boodschappen die ze binnen de regio niet kunnen krijgen (niet in tabel). Dat kan een aanwijzing zijn dat men zich aanpast aan het aanbod dat er binnen de regio is. Daarnaast geeft een iets hoger percentage (33,1%) aan ook voor andere boodschappen (de niet-levensmiddelen) de regio nooit te verlaten (niet in tabel).

Twee derde van de respondenten geeft aan de regio soms te verlaten vanwege een bezoek aan een huisarts of andere medische voorzieningen, 8,0% moet dat vaak doen en 25,4% doet dat nooit. De sociaal-culturele voorzieningen buiten de regio wordt door 45,6% soms en door slechts 3,9% vaak bezocht (tabel 12).

Op de vraag of men nog voor andere redenen de regio uitgaat (vraag: anders, nl.) geeft 66,6% van de respondenten aan soms (en 23,8% van hen vaak) familie en vrienden buiten de regio te bezoeken. Dat is een aanwijzing dat de sociale netwerken van bijna alle respondenten verder reiken dan de regio alleen. Slechts 9,6% bezoekt nooit iemand buiten de regio (niet in tabel). Het grote merendeel van de geïnterviewde huurders maakt gebruik van de auto (88,4%) om de voorzieningen buiten de regio te bereiken. In veel minder gevallen wordt het openbaar vervoer (8,4%) of burenhulp (3,2%) benut. Naast het 'gebruik' hebben we de respondenten gevraagd de bereikbaarheid van de voorzieningen buiten de regio Noordoost Fryslân te beoordelen. Bijna de helft van de respondenten (47,6%) beoordeelt de bereikbaarheid als goed, terwijl in 13,6% van de gevallen de bereikbaarheid als slecht wordt beoordeeld (niet in tabel).

### 3.3 Tevredenheid over de huurwoning

In deze en de volgende paragraaf wordt de tevredenheid van de geënquêteerden met deelaspecten van de huurwoning en de nabije woonomgeving in kaart gebracht. De huurwoning heeft verschillende fysieke onderdelen. Over elk van deze onderdelen kunnen de respondenten de mate van tevredenheid aangeven. De tevredenheid is 'gemeten' met behulp van een vijfpuntschaal. Daarnaast hebben we de respondenten een aantal stellingen voorgelegd (tabel 15). 74,6% van de respondenten is tevreden tot zeer tevreden over de grootte van de woning. Ook over de indeling, het aantal en de grootte van de kamers is ongeveer 70 tot 75% van hen tevreden tot zeer tevreden, dicht gevolgd door de uitstraling van de woning. Deze meningen zijn tamelijk eensluidend. Daarentegen is 61,2% van de respondenten matig tot erg ontevreden over het afwerkingsniveau. Bijna de helft is tevreden over het kunnen schoonhouden van de buitenkant (tabel 13).

Tabel 13 Mate van tevredenheid over het ontwerp van de woning en de privé buitenruimte (%)

	zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	niet tevreden	erg ontevreden
<b>Grootte van de woning</b>	19.9	54.7	14.2	6.0	5.2
<b>Indeling van de woning</b>	14.0	55.7	18.5	7.1	4.7
<b>Aantal kamers</b>	21.6	53.5	12.9	5.3	6.7
<b>Grootte van de kamers</b>	17.4	56.1	15.4	7.4	3.7
<b>Uitstraling van de woning</b>	12.2	54.1	22.2	6.2	5.2
<b>Afwerkingsniveau van de woning</b>	6.8	31.9	36.9	15.8	8.5
<b>Kunnen schoonhouden buitenkant</b>	7.4	45.4	1.5	11.2	4.6
<b>Voortuin</b>	15.4	56.1	16.3	6.1	6.1
<b>Achtertuint</b>	16.6	51.4	15.9	7.2	8.5
<b>Afscheiding naar de bure toe</b>	11.2	52.6	17.8	10.0	8.3

De grote meerderheid van de geïnterviewde huurders is zeer tevreden of tevreden over hun voor- en achtertuin. Een iets lager percentage (63.8%) is tevreden of zeer tevreden over de afscheiding naar de bure toe. De hoge mate van tevredenheid bevestigt het beeld dat we terug kunnen zien in tabel 7: circa 25% van de respondenten geeft aan dat een '(grote) tuin respectievelijk voldoende ruimte om het huis' de meest belangrijke reden was om voor het huidige huis te kiezen.

Gelet op de tevredenheid met deelaspecten binnen de woning zijn de meningen over de voorzieningen in de keuken en toilet enigszins eensluidend. Iets meer dan de helft van de respondenten is over beide (52% respectievelijk 51.2%) zeer tevreden tot tevreden. De badkamer scoort minder goed (41.5%). Meer respondenten zijn erg ontevreden over de badkamer dan over de keuken of het toilet. Wat betreft de technische uitrusting is 57,4% van de respondenten tevreden tot zeer tevreden over de verwarming. Daarentegen is de meerderheid van hen matig tevreden tot erg ontevreden over de geluid- en de warmte-isolatie. Een uitschieter is de warmte-isolatie omdat 18.8% er erg ontevreden over is. Een kleine meerderheid is zeer tevreden tot tevreden over de

veiligheidsaspecten van de woning (tabel 14).

**Tabel 14 Tevredenheid technische voorzieningen, isolatie, veiligheid en woonlasten (%)**

	zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	ontevreden	erg ontevreden
<b>Verwarming</b>	19.6	37.8	22.9	11.3	8.3
<b>Geluidsisolatie in huis</b>	8.5	31.0	33.0	13.0	14.5
<b>Warmte-isolatie</b>	9.4	25.4	28.7	17.8	18.8
<b>Ventilatie</b>	8.8	33.3	31.3	12.9	12.6
<b>Voorzieningen badkamer</b>	9.8	31.7	27.6	16.6	14.4
<b>Voorzieningen keuken</b>	10.4	41.6	26.2	14.0	7.7
<b>Voorzieningen toilet</b>	10.1	41.1	26.9	11.8	10.1
<b>Aansluiting voor TV &amp; internet</b>	15.0	52.3	16.5	10.5	5.8
<b>Plaats en aantal stopcontacten</b>	11.5	39.9	23.7	13.9	11.0
<b>Beveiliging tegen inbraak</b>	9.8	40.1	30.3	11.5	8.3
<b>Veiligheid woning algemeen</b>	8.6	49.9	26.9	10.1	5.4
<b>Woonlasten</b>	5.4	30.4	40.0	15.8	8.5

De woonlast is de optelsom van de huur, de energiekosten en gemeentelijke belastingen. 24,3% van de geïnterviewden zegt ontevreden of erg ontevreden te zijn met de woonlasten, 40% is maar matig tevreden.

Ten slotte wordt aan de huurders een aantal stellingen voorgelegd omdat we willen weten welke uitrusting zij wel of niet belangrijk vinden, namelijk de manier van verwarming, de ventilatie, internet- en televisieaansluiting en de keukeninrichting. Aan hen wordt gevraagd om per stelling aan te geven of ze het ermee 'eens', 'oneens' of 'weet niet' zijn. In tabel 16 laten we alleen de percentages zien van de categorieën waarmee ze 'eens' zijn.

**Tabel 15 Met welke stelling bent u het eens?**

Thema	Stelling	Mee eens %
<b>verwarming</b>	<b>Ik vind een kachel in de woonkamer genoeg om te verwarmen</b>	13.3
	<b>Ik vind dat de woning een centrale verwarming moet hebben</b>	74.6
	<b>In vind dat de woning een energiezuinige vloerverwarming moet hebben</b>	12.1
<b>ventilatie</b>	<b>Ik doe zelden een raam open voor de ventilatie</b>	5.9
	<b>Ik zet regelmatig een raam open voor de ventilatie</b>	75.2
	<b>De woning moet permanente mechanische ventilatie hebben waardoor raam openen voor ventilatie niet per se hoeft</b>	18.9
<b>keuken</b>	<b>Ik vind een basiskeuken genoeg</b>	61.4
	<b>Ik vind dat in de keuken een moderne apparatuur moet zijn</b>	20.9
	<b>Ik wil een keuken met alle gemakken voorzien</b>	17.7
<b>internet</b>	<b>Ik gebruik nooit internet</b>	29.5
	<b>Ik gebruik internet gemiddeld 3 keer per week</b>	24.3
	<b>Ik gebruik internet gemiddeld meer dan 3 keer per week</b>	46.2
<b>televisie</b>	<b>Ik vind televisie kijken onbelangrijk</b>	6.1
	<b>Ik kijk gemiddeld 3 keer per week televisie</b>	38.5
	<b>Ik kijk meer dan gemiddeld 3 keer per week televisie</b>	55.4

74,6% van de respondenten is het eens met de stelling dat de woning een centrale verwarming moet hebben. Een kleine minderheid vindt dat een kachel genoeg is of dat de woning een (energiezuinige) vloerverwarming moet hebben. Wat betreft de stellingen over de ventilatie geeft 75,2% van de huurders aan regelmatig een raam open te zetten en daarmee vooral zelf voor een goede ventilatie te zorgen. 61,4% van de respondenten vindt een basiskeuken genoeg. Slechts 17,7% vindt het belangrijk dat de keuken van 'alle gemakken' voorzien is. Televisie kijken doen de respondenten geregeld. Slechts 6,1% vindt dat de televisie niet belangrijk (6,1%). Bijna de helft van de respondenten gebruikt het internet meer dan 3 keer per week en daar bovenop benut 24,3% het

internet gemiddeld 3 keer per week. Het percentage van 29.5% dat nooit internet gebruikt komt bijna overeen met het percentage, dat ouder is dan 70 jaar (vgl. tabel 3). Maar we kunnen niet zeggen of het daadwerkelijk voornamelijk deze groep is die geen internet gebruikt.

### 3.4 Tevredenheid over dienstverlening van Thús Wonen

De respondenten konden bovendien hun mening geven over de dienstverlening van Thús Wonen. De woningcorporatie heeft met de huurders incidenteel contact over het planmatige onderhoud dat eens in de paar jaar wordt uitgevoerd. Via de klachtendienst kunnen storingen worden gemeld. Daarnaast is er een algemene klantenbenadering over de dagelijkse gang van zaken. Met een serviceabonnement kunnen huurders tegen een maandelijkse bijdrage een groot deel van het onderhoud afkopen. Tot slot wordt allerlei informatie verstrekt via de interactieve website. Woningzoekenden kunnen uitsluitend via de website van de woningcorporatie aangeven of ze interesse hebben in een van de aangeboden huur- of koopwoningen. Deze taken rekt Thús Wonen tot haar dienstverlening.

De meningen van de respondenten over de dienstverlening zijn tamelijk consistent en eensluidend wat betreft de klachtendienst, het serviceabonnement en de algemene klantenbenadering. Voor alle drie de categorieën geeft circa 60% van de respondenten aan tevreden tot zeer tevreden te zijn. Het serviceabonnement en het planmatig onderhoud blijven wat achter: rond 30% van de respondenten is hierover matig tevreden en 23% is er niet tevreden tot erg ontevreden over (tabel 16).

Tabel 16 Tevredenheid over de dienstverlening van Thús Wonen (%)

	zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	niet tevreden	erg ontevreden
<b>Planmatig onderhoud</b>	8.7	35.3	32.2	12.8	11.0
<b>Klachtendienst</b>	13.1	50.8	21.7	6.7	7.8
<b>Serviceabonnement</b>	10.2	47.7	27.9	7.8	6.4
<b>Algemene klantbenadering</b>	11.1	54.6	22.7	6.6	5.0
<b>Aanbieden van woningen op de website</b>	8.0	53.3	24.8	6.2	27.7

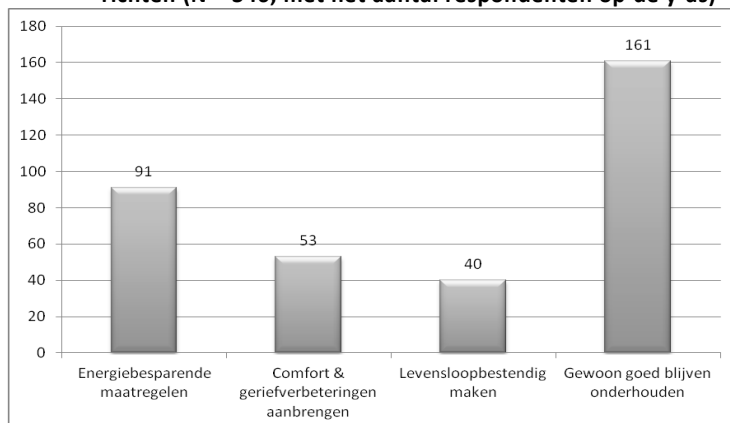
Maar liefst 40% respectievelijk 35% van alle respondenten (N=458) gaf geen antwoord bij de onderdelen 'aanbieden van woningen via de website' en 'serviceabonnement'. De redenen daarvoor weten we niet maar het zou wellicht een aanwijzing kunnen zijn dat beide dienstverleningen minder bekend zijn.

Huurders kunnen op 5 manieren contact opnemen met hun verhuurder: ze kunnen bij het hoofdkantoor in Dokkum langsgaan of ze kunnen per brief, per telefoon, per E-mail of via de website met de corporatie contact opnemen. De overgrote meerderheid van de respondenten die deze vraag heeft beantwoord (tussen 70 en 80%) is tevreden of zeer tevreden over de **bereikbaarheid van Thús Wonen** via één van deze kanalen. Daarbinnen blijken de contacten per telefoon of E-mail het hoogst te worden gewaardeerd. Een klein aantal respondenten blijkt ontevreden of erg ontevreden te zijn over de bereikbaarheid. Dat percentage loopt van 8.8% (per internet/E-mail) op tot en 11,9% (bezoek aan kantoor). Bij de beantwoording van deze vraag valt op dat rond 50% van alle mogelijke respondenten (N=458) niets heeft ingevuld bij de vraag of ze wel of niet tevreden zijn over de bereikbaarheid via het internet/Email of de website. Dat zou een aanwijzing kunnen zijn dat die weg minder goed bekend is en/of dat men de voorkeur geeft aan telefonisch of persoonlijk contact (bezoek aan het kantoor). Mogelijkerwijs omvat deze groep ook mensen die hoogbejaard zijn of niet gewend zijn om überhaupt schriftelijk zakelijke dingen af te handelen.

Omdat de afgelopen jaren veel is gesproken over een veranderende rol van zowel overheden en woningbouwcorporaties als burgers, hebben we de respondenten uitgedaagd om mee te denken over **toekomstige taken van Thús Wonen**, een huurverhoging en de tijd- en geldbestedingen van de

corporatie. Op de vraag wat de belangrijkste taak is die Thús Wonen in de toekomst moet uitvoeren gaf 25% van de respondenten geen antwoord op. Van degenen die wel hebben geantwoord vindt 47% dat de woningen goed onderhouden moeten blijven. 26,4% vindt het belangrijkste dat de corporatie energiebesparende maatregelen uitvoert. 15,4% van de respondenten is van mening dat comfortverbeteringen aan de orde zijn, terwijl slechts 11,6% het het meest belangrijk vindt dat de woningen levensloopbestendig gemaakt moeten worden. Met levensloopbestendig wordt hier bedoeld dat er minimaal 1 slaapkamer op de begane grond aanwezig is (figuur 6).

**Figuur 6 Meest belangrijk aspect waarop zich Thús Wonen in de toekomst moet richten (N = 346, met het aantal respondenten op de y-as)**



Thús Wonen werkt, zoals veel andere woningbouwcorporaties, met de **thema's rustig** (in de zin van rustige burens, geen geluidsoverlast), **schoon** (gevels, tuin en openbare ruimte), **heel** (als er iets stuk is wordt het spoedig gerepareerd) en **veilig** (veilig voelen op straat en in de woning). Het thema 'rustig' vindt rond 46% van de respondenten het meest belangrijk en 36% vindt 'veilig' het belangrijkste thema. De thema's 'schoon' (11,5%) en 'heel' (6,7%) vinden veel minder respondenten de meest belangrijke thema's.

Op de vraag waarvoor de corporatie in de toekomst een **huurverhoging mag vragen**, geeft 62,3% aan dat er helemaal geen huurverhoging gevraagd mag worden. Bijna 15% van de respondenten is bereid om voor energiebesparende maatregelen meer huur te betalen. Het aanpassen van de woning aan lichamelijke beperkingen of er een levensloopbestendige woning van maken scoort lager. Daar is slechts 4% respectievelijk 8% van de huurders toe bereid.

Tot het werkdomein van een woningcorporatie wordt ook de zorg voor de woonomgeving gerekend. Aspecten van deze zorg zijn bijvoorbeeld de ondersteuning voor het verlenen van medische zorg- en dienstverlening aan huis, het (mede)organiseren van sociaal-culturele activiteiten, de bevordering van commerciële activiteiten of het onderhoud voor openbare ruimte. Aan de respondenten is gevraagd welk aspect zij het meest belangrijk vinden als het gaat om mogelijke besteding van tijd en geld van Thús Wonen.

**Tabel 17 Meest belangrijke aspect waaraan Thús Wonen (in de toekomst) tijd en geld mag besteden**

	Meest belangrijk aspect (%)
Medische zorg- en dienstverlening aan huis	15.3
Sociaal-culturele activiteiten in buurt- of dorps huis	6.6
Commerciële aspecten zoals bevordering van vestiging van winkels	15.9
Onderhoud nabije woonomgeving: buurtgroen, paden en verlichting	31.2
Thús wonen moet aan geen van deze aspecten tijd nog geld besteden	31.0

31% van de respondenten is van mening dat de woningcorporatie geld noch tijd mag besteden aan één van deze aspecten. Een nagenoeg even groot deel van de geïnterviewde huurders is van mening dat het onderhoud van de nabije woonomgeving het meest belangrijk is. Zij vinden dat Thús Wonen daaraan wel tijd en geld mag besteden. Het faciliteren van medische zorg en commerciële

voorzieningen wordt door circa 15% van de respondenten het meest belangrijk gevonden. Slechts 6,6% van hen vindt dat Thús Wonen primair tijd en geld moet besteden aan sociaal-culturele aspecten (tabel 17).

Naast het bieden van goede huisvesting, zou een woningbouwcorporatie haar dienstverlening kunnen uitbreiden om het wooncomfort te verhogen. Aan de huishoudens zijn daarom negen mogelijke services voorgelegd met de vraag 'wat moet Thús Wonen voor u in de toekomst organiseren?' Het leveren van goedkope energie en het onderhoud van de woning worden door maar liefst 85,2% respectievelijk 72% als belangrijk gevonden. Ook de alarmering/beveiliging en uitbreiding van het serviceabonnement vindt meer dan de helft belangrijk (64% respectievelijk 56%). 44% van de respondenten vindt het leveren van snel internet belangrijk. Voor iets minder respondenten (39,7%) is zorgverlening aan huis belangrijk. Het organiseren van vervoer naar de een of andere voorziening vindt 34,2% belangrijk. Meer dan 73% van de respondenten echter vindt een boodschappendienst of een maaltijdverzorging niet belangrijk (tabel 18).

**Tabel 18 Wat moet Thús Wonen in de toekomst voor/met haar bewoners organiseren?**

	<b>Belangrijk</b>	<b>Niet belangrijk</b>
<b>Uitbreiding serviceabonnement</b>	56.0%	44.0%
<b>Onderhoud van uw woning</b>	72.3%	27.7%
<b>Vervoer naar de dokter, winkels of soos</b>	34.2%	65.8%
<b>Zorgverlening bij u thuis</b>	39.7%	60.3%
<b>Maaltijdverzorging</b>	20.6%	79.4%
<b>Snel internet</b>	44.1%	55.9%
<b>Goedkope(re) energie</b>	85.2%	14.8%
<b>Alarmering en beveiliging</b>	64.2%	35.8%
<b>Boodschappendiensten</b>	26.8%	73.2%

Een aantal partijen speelt een rol bij de beleidsvorming van een woningbouwcorporatie. Daarom is aan de huurders gevraagd welke overlegpartners ze belangrijk vinden. Rond 82% van de respondenten vindt dat zowel de huurdersvereniging als de gemeente belangrijke partners zijn. 71,7% vindt dat Thús Wonen (ook) zou moeten overleggen met de verenigingen van plaatselijk belang. De overige partijen worden door minder respondenten als belangrijke gesprekspartner voor de woningbouwcorporatie gezien (tabel 19).

**Tabel 19 Welke partijen vindt u belangrijk als overlegpartner van Thús Wonen als het over uw woning gaat?**

	<b>Belangrijk</b>	<b>Niet belangrijk</b>
<b>Gemeente</b>	82.4%	17.6%
<b>Verenigingen van plaatselijk belang</b>	71.7%	28.3%
<b>Wijkraad of wijkvereniging</b>	42.8%	57.2%
<b>Zorginstellingen</b>	47.1%	52.9%
<b>Huurdersverenigingen</b>	82.8%	17.2%
<b>Sociaal-maatschappelijke instellingen</b>	50.4%	49.6%

### **3.5 Verhuiscgenigheid**

De resultaten die in de volgende paragraaf in kaart worden gebracht, zijn zowel gebaseerd op de antwoorden in de enquête als op een dataverzameling van Thús Wonen uit het jaar 2012.

In de enquête is de respondenten gevraagd of ze tussen nu en 5 jaar willen verhuizen en zo ja, naar welke woonplaats. Daarnaast kon men aangeven of er een voorkeur was voor een bepaald woningtype. In de dataverzameling van Thús Wonen werd geregistreerd hoeveel mensen (hoe vaak) vanuit welke plaatsen binnen én buiten Noordoost Fryslân reageren op beschikbare huurwoningen.

### Resultaten enquête: verhuisgeneigdheid van de respondenten

Van de 458 ingevulde vragenlijsten, hebben 343 respondenten de vraag beantwoord naar hun woonvoorkeuren voor de toekomst. Daarvan geeft 67,6% van de respondenten aan niet te willen verhuizen binnen 5 jaar. 32,4% wil wel naar een andere plaats verhuizen.

De grootste verhuisgeneigdheid hebben de huurders woonachtig in Niawier en Morra. Alle drie huishoudens in Niawier die de enquête hebben ingevuld willen verhuizen en zeven van de acht huishoudens in Morra. Ook de verhuisgeneigdheid van huurders woonachtig in Kollumerpomp, Wierum, Nes, Reard en Brantgum ligt met 50% of hoger redelijk hoog. 33,3% of meer (tot 50%) van de respondenten woonachtig in Engwierum, Lioessens, Metslawier, Moddergat, Munnekezijl en Zwagerbosch heeft een verhuisambitie (tabel 20 en figuur 8).

**Tabel 20 Aantal respondenten (per plaats) die wel of niet willen verhuizen**

	29 kleine kernen	Aantal respondenten die deze vraag heeft ingevuld	NIET verhuizen	WEL verhuizen	% van respondenten in de desbetreffende plaats MET verhuisambitie
1	Anjum	39	32	7	17.9
2	<b>Brantgum</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>50.0</b>
3	Broeksterwoude	31	23	8	25.8
4	Burdaard	12	9	3	25.0
5	Burum	12	9	3	25.0
6	Onbekend	2	-	-	-
7	Ee	10	8	2	20.0
8	Engwierum	5	3	2	40.0
9	Hantum	9	8	1	11.1
10	Hantumhuizen	4	3	1	25.0
11	<b>Kollumerpomp</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>66.7</b>
12	Lioessens	8	5	3	37.5
13	Metslawier	18	10	8	44.4
14	Moddergat	6	4	2	33.3
15	<b>Morra</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>87.5</b>
16	Munnekezijl	18	12	6	33.3
17	<b>Nes</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>56.3</b>
18	<b>Niawier</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>100.0</b>
19	Oosternijkerk	22	15	7	21.9
20	Oudwoude	22	17	5	22.7
21	Paesens	3	3	0	0
22	<b>Raerd</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>50.0</b>
23	Rinsumageest	30	23	7	23.3
24	Triemen	3	3	0	0
25	Warfstermolen	1	1	0	0
26	Westergeest	7	6	1	14.3
27	<b>Wierum</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>9</b>	<b>64.3</b>
28	Wouterswoude	24	17	7	29.2
29	Zwagerbosch	7	4	3	42.9
	N	343	232 (67,6%)	111 (32,4%)	

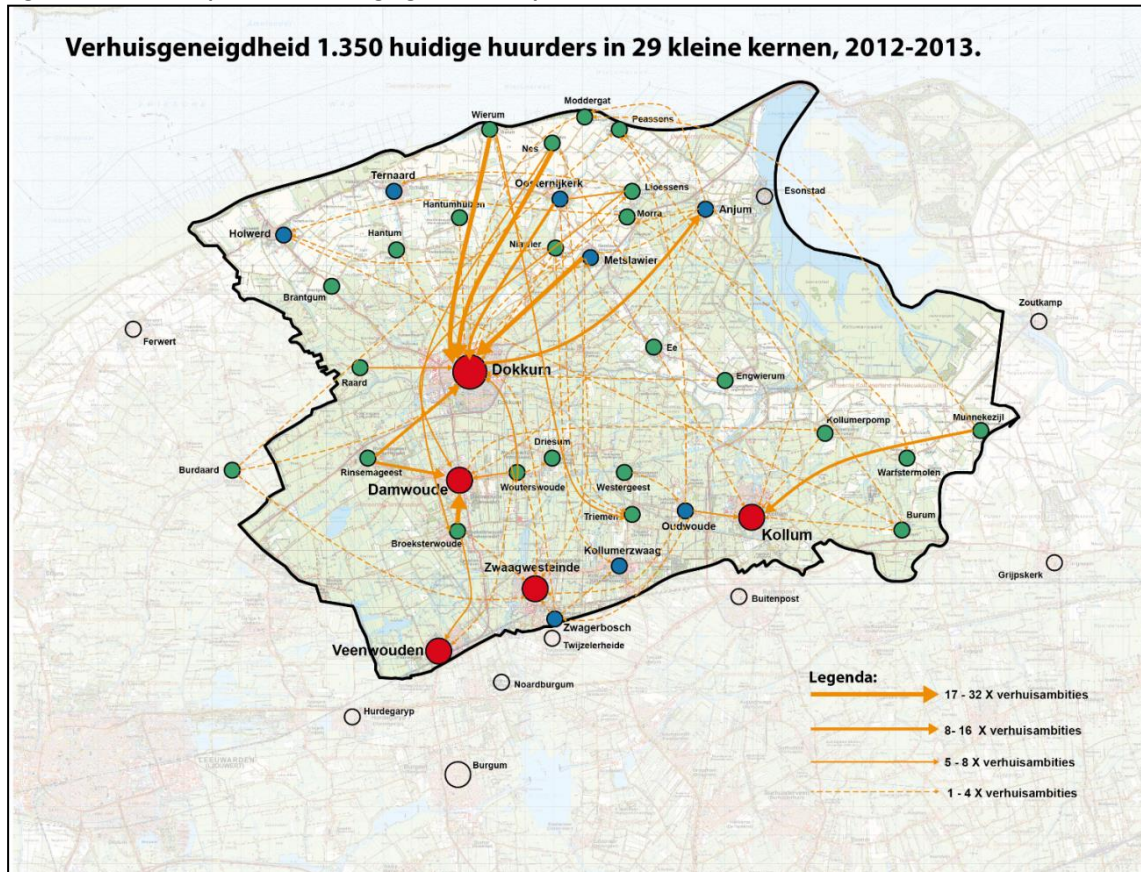
Geënquêteerde huurders woonachtig in Paesens, Triemen en Warfstermolen willen niet verhuizen. De verhuisgeneigdheid van de geënquêteerden in Hantum, Anjum, Westergeest en Ee is redelijk laag. 20% of minder van hen wil de komende 5 jaar verhuizen. De huurders in de andere kernen nemen een tussenpositie in (20% tot 33,3% willen verhuizen).

Gelet op de antwoorden van de respondenten kunnen we concluderen dat de verhuisgeneigdheid zeer uiteenlopend is. Daarnaast is er geen significant verband gevonden tussen mate van verhuisgeneigdheid en grootte van de plaats. Paesens (270 inwoners), Triemen (360 inwoners), Warfstermolen (130 inwoners), Hantum (290 inwoners), Westergeest (490 inwoners), Ee (780 inwoners) en Anjum (910 inwoners) horen tot de kleinste kernen in Noordoost Fryslân. Thús Wonen rekent deze dorpen tot de groene kernen, behalve Anjum. Anjum wordt door Thús Wonen als een blauwe kern gezien, omdat het voorzieningenniveau er nog redelijk hoog is. Ook Metslawier,



Zwagerbosch, Oosternijkerk en Oudwoude zijn blauwe kernen met nog enkele voorzieningen, maar met minder dan 1.000 inwoners. Terwijl 44,4% respectievelijk 42,9% van de huurders in Metslawier en Zwagerbosch een verhuisambitie hebben, willen maar 22% van de huurders in Oosternijkerk en Oudwoude verhuizen. De reden voor dat verschil weten we niet. Er is geen aanwijzing gevonden dat de verhuisambitie van mensen woonachtig in de blauwe kernen over het algemeen lager is dan die van huurders in groene kernen. Ook als we kijken naar de relatie tussen verhuisambities en de afstand naar Dokkum is er geen significant verband gevonden. Als we kijken naar de gewenste vestingplaats, komt Dokkum als een geliefde vestigingsplaats naar voren. Maar ook Anjum, Damwoude en Kollum worden vaak (tussen 8 en 16 keer) genoemd (figuur 7).

**Figuur 7 Gewenste plaats van vestiging van de respondenten met verhuisambitie**



Als we de verhuisgeneigdheid relateren aan de leeftijd, dan zien we dat 45,7% van de respondenten in de leeftijdsgroep tussen 18 en 35 jaar het liefst in een andere plaats wil gaan wonen. De hoge verhuisgeneigdheid van de 18 tot 35-jarigen verbaast niet. Het is aannemelijk dat de relatief hoge verhuisgeneigdheid van deze groep vooral wordt veroorzaakt door de hoge verhuisgeneigdheid van jongeren die naar grotere steden willen vertrekken vanwege een opleiding of baan. Het stadgewest Groningen bijvoorbeeld oefent een grote aantrekkingskracht uit. Jongeren verblijven tijdens hun opleiding of eerste baan in de stad "tot ze de bovenste trede van de roltrap hebben bereikt" (Latten e.a. 2008, p. 54; Van Eikeren e.a. 2010). Daarna volgen zij de volgende stappen in hun levensloop elders. Groningen maar ook Leeuwarden vervult hier een soort 'roltrapfunctie' ofwel verbeterfunctie. Met betrekking tot de leeftijdsgroep van 22 en 35-jarigen wordt veelal verondersteld ze het wonen in kleine kernen op prijs stellen in verband met gezinsvorming. Een onderzoek naar bewoners van Ferwerderadiel bijvoorbeeld wijst uit dat de helft van migranten naar deze kleine kernen binnen die leeftijdsgroep valt (Bijker e.a. 2012, Bijker 2013).

Van de leeftijdsgroep 55 tot 70 jaar geeft 33% aan te willen verhuizen tegen 38,8% van de mensen van 70 jaar en ouder. De relatief hoge verhuisgeneigdheid van de laatste twee groepen bevestigt het

beeld dat uit een onderzoek naar verhuisgeneigdheid van oudere bewoners in andere delen van Fryslân naar voren komt (Partoer Fluchskrift (2013) (tabel 21).

**Tabel 21 Verhuisgeneigdheid naar leeftijd (%)**

	niet willen verhuizen binnen 5 jaar	wel willen verhuizen binnen 5 jaar
<b>18 tot 35 jaar</b>	54.3	45.7
<b>35 tot 55 jaar</b>	80.7	19.3
<b>55 tot 70 jaar</b>	67.0	33.0
<b>70 jaar en ouder</b>	61.2	38.8

In onderstaande tabel hebben we de verhuiscens gerelateerd aan de huishoudsamenstelling. 40,9% van de tweepersoonshuishoudens met 1 kind wil binnen de komende 5 jaar verhuizen, dicht gevolgd door de eenpersoonshuishoudens met 1 kind (36,4%). Huishoudens met 3 kinderen of meer willen niet verhuizen (tabel 22). De een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen of met 1 en 2 kinderen nemen een tussenpositie in.

**Tabel 22 Verdeling van verhuisgeneigdheid naar huishoudsamenstelling van de respondenten (%)\***

Huishoudsamenstelling van de respondenten	Niet verhuizen (%)	Wel verhuizen (%)
<b>1 Volwassene</b>	67,4	32,6
<b>1 volwassene met 1 kind</b>	63,6	36,4
<b>1 volwassene met 2 kinderen</b>	66,7	33,3
<b>1 volwassene met 3 of meer</b>	100	0
<b>2 volwassenen</b>	66,7	33,3
<b>2 volwassenen + 1 kind</b>	59,1	40,9
<b>2 volwassenen + 2 kinderen</b>	75	25
<b>2 volwassenen + 3 kinderen of meer</b>	100	0

\* Let wel: tabel 3 laat zien dat het aantal huishoudens met kinderen maar beperkt vertegenwoordigd onze steekproef.

Aan de huurders is tevens gevraagd of ze een voorkeur voor een bepaald woningtype hebben. Voor het voorraadbeleid maakt Thús Wonen onderscheid tussen 5 soorten woonkwaliteiten<sup>6</sup>. De meeste huurders van Thús Wonen bewonen een huis uit de goed wonen categorie (tabel 23).

**Tabel 23 Voorkeuren voor verhuizen naar een bepaald woningtype**

Categorie woning Thús Wonen	percentage respondenten
<b>Goed wonen</b>	50.7%
<b>Geschikt wonen</b>	23.2%
<b>Appartement type 1</b>	13.2%
<b>Verzorgd wonen</b>	7.8%
<b>Appartement type 2 (in verzorgingstehuis)</b>	5.1%

Van de 371 huurders die deze vraag hebben ingevuld, antwoordde de helft dat ze liefst in het woningtype wil wonen dat geormerkt is als goed wonen. Iets minder dan een kwart van de respondenten gaf aan het liefst in een woning te willen wonen die geschikt is voor mensen met lichte

<sup>6</sup> Goed wonen: grondgebonden gezinswoningen met een tuin waarbij soms extra aandacht wordt besteed aan maatregelen voor energiebesparing. De overgrote meerderheid van de huurders van Thús Wonen wonen in een huis uit deze categorie.

Geschikt wonen: woningen met een tuin die geschikt zijn voor mensen met een lichte lichamelijke beperking

Verzorgd wonen: woningen worden aangeduid waar mensen kunnen wonen die (veel) medische en/of huishoudelijke hulp nodig hebben.

Appartement type 1: woningen zonder tuin waar mensen ook verzorgd kunnen worden die (veel) medische en/of huishoudelijke hulp nodig hebben.

Appartement type 2: gelijkvloerse woningen in een verzorgingstehuis. De meeste huurders van Thús Wonen bewonen een huis uit de eerste categorie

lichamelijke beperkingen. Ruim 13% wil in appartement type 1 wonen tegen maar 5% die naar een verzorgingstehuis willen. Het type verzorgd wonen wordt door circa 8% gekozen. Gezien het feit dat 63,8% van de huurders die de enquête hebben ingevuld 55 jaar en ouder is, zijn de voorkeuren voor woningen waar verzorging aan huis in de toekomst goed mogelijk is niet verbazingwekkend.

#### *Resultaten databestand Thús Wonen: aantal reacties op huurwoningen*

*Vóór de resultaten uit het databestand van Thús Wonen worden toegelicht, willen we enkele **methodologische kanttekeningen** plaatsen. In principe kunnen belangstellenden uit het gehele land op alle huurwoningen van Thús Wonen reageren. In 2012 heeft Thús Wonen 590 woningen in 37 kernen op de website te huur aangeboden. De woningbouwcorporatie houdt het aantal reacties bij. Het idee is dat via het aantal reacties een globaal beeld naar voren komt over de grootte van de vraag en de populariteit van bepaalde huurwoningen in bepaalde plaatsen. Echter, het aantal reacties geeft een vertekend beeld, omdat het aantal reacties niet gelijk is aan het aantal woningzoekenden. Soms reageren belangstellenden bijvoorbeeld tot 20 keer binnen 1 jaar op verschillende woningen. De beleidsmakers van Thús Wonen vermoeden bovendien dat mensen die zeer vaak op woningen reageren proberen om credit op te bouwen in het toewijzingssysteem. Dat betekent dat de **daadwerkelijke kwantitatieve woonvraag in elk geval minder** is. Ook zegt het aantal reacties weinig over de **kwantitatieve woonvraag** of de populariteit van de huurwoning zelf omdat we niet weten **waarom** mensen reageren op juist deze woningen. De reden om te willen verhuizen kan immers onafhankelijk zijn van de (kwaliteit van de) huurwoning of de plaats van vestiging; denk aan puur persoonlijke omstandigheden. We sluiten echter niet uit dat herhaaldelijke reacties op bepaalde woningen tenminste een aanwijzing kunnen zijn dat die woningen na bezichtiging niet als geschikt worden geacht. Of anders geformuleerd, het kan zijn dat de woningen iets mankeren. Om het trekken van onjuiste conclusies te vermijden, leggen we de dataverzameling van Thús Wonen naast de resultaten uit onze enquête.*

Er werd 5.222 keer gereageerd op deze woningen door woningzoekenden afkomstig **vanuit de regio Noordoost Fryslân**. Het valt op dat het vaakst gereageerd wordt op een woning binnen het eigen dorp. 61,3% (N=3.202) van alle reacties (N=5.222) was gericht op een woning in de kern gelijk aan de huidige woonplaats. Van de 2.020 (38,6%) reacties die gericht waren op het wonen in een andere dan de huidige woonplaats, reageerde de helft op een woning in Dokkum. Daarnaast scoren ook de andere vier grotere plaatsen hoog. Tabel 24 geeft inzicht in de belangrijkste gewenste woonplaatsen van de laatst genoemde groep.

**Tabel 24 Aantal reacties op een woning buiten de eigen woonplaats**

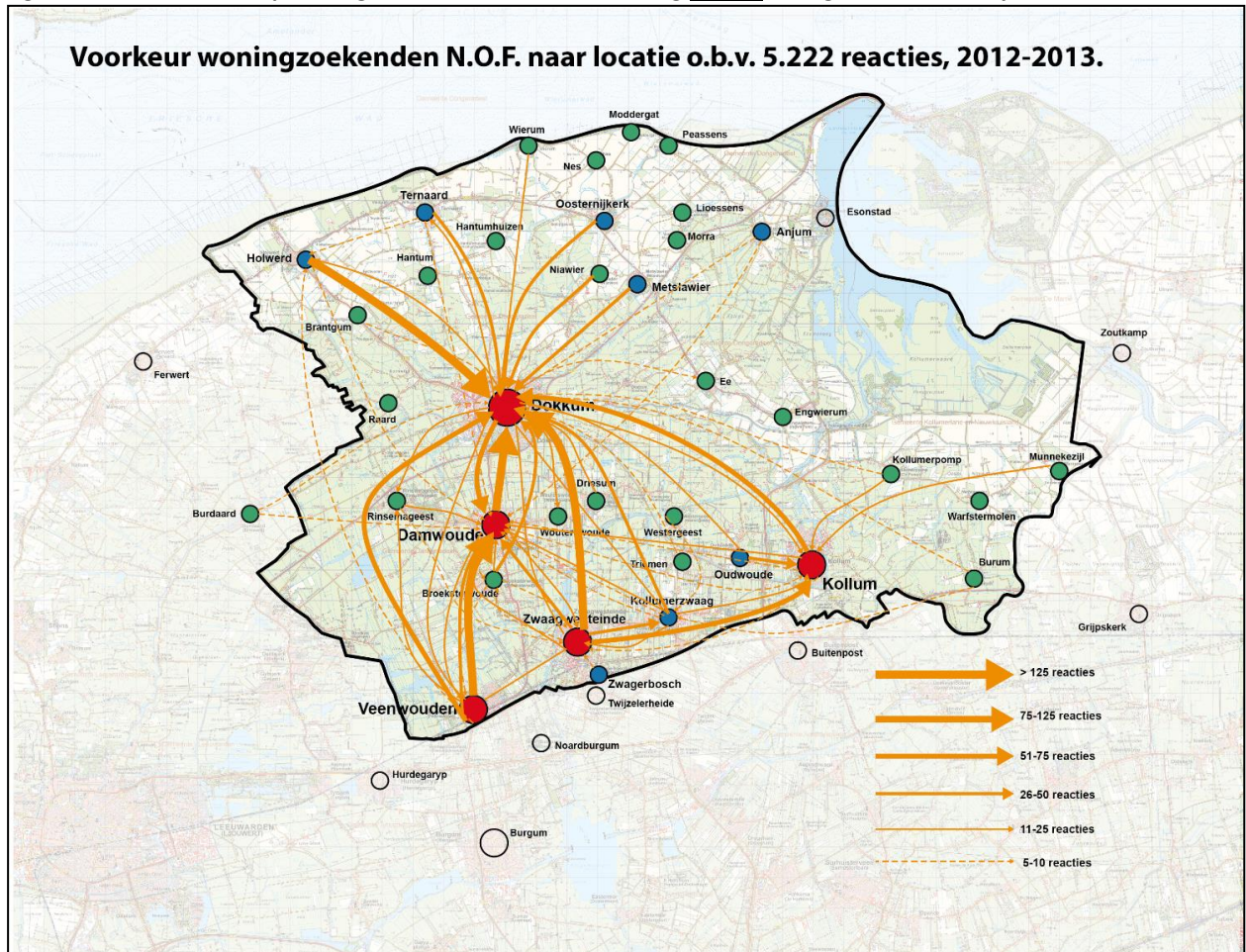
	aantal reacties % (N = 2.020=100%)
<b>Dokkum</b>	49.4
<b>Damwoude</b>	11.1
<b>Kollum</b>	7.5
<b>Veenwouden</b>	6.9
<b>Zwaagwesteinde</b>	6.5
<b>Kollumerzwaag</b>	3.6
<b>Holwerd</b>	2.2
<b>Broeksterwoude</b>	1.8
<b>Ternaard</b>	1.8
<b>Zwagerbosch</b>	1.5

Het patroon van reacties dat figuur 8 laat zien is een aanwijzing dat de vijf centrumdorpen de meest populaire vestigingsplaatsen zijn. Let wel: om iets te kunnen zeggen over de 'echte' verhouding



tussen aanbod en vraag moeten we de aantallen reacties relateren aan het aantal aanwezige huurwoningen. Als we dat doen scoren de woningen gelegen in Kollum en Dokkum relatief het hoogst. Als we kijken naar de kleine kernen die relatief het hoogste scoren, zijn dat Niewier, Anjum, Burum en Metslawier.

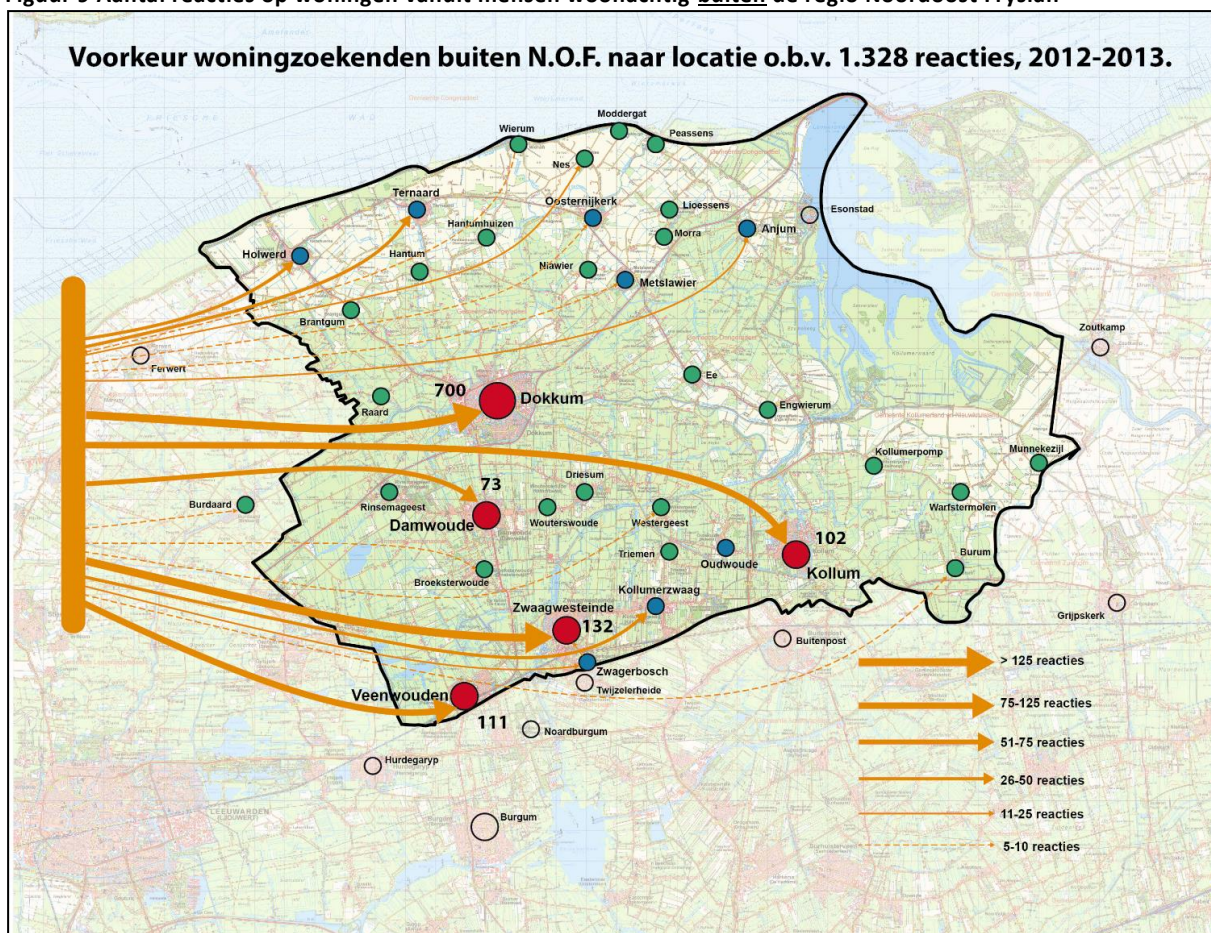
**Figuur 8 Aantal reacties op woningen vanuit mensen woonachtig binnen de regio Noordoost Fryslân**



**Van buiten de regio Noordoost Fryslân** zijn in totaal 1.328 reacties geteld op het woningaanbod van Thús Wonen in 2012. 64% van de reacties is afkomstig uit de aangrenzende gemeenten. De plaatsen waar de meeste reacties vandaan komen zijn Leeuwarden (190 reacties), Drachten (60 reacties) en Sneek (30 reacties). De overige reacties (36%) zijn afkomstig van woningzoekenden van buiten de provincie Fryslân (figuur 9).



Figuur 9 Aantal reacties op woningen vanuit mensen woonachtig buiten de regio Noordoost Fryslân



De vijf plaatsen waar het leeuwendeel van alle reacties naar uit ging zijn: Dokkum (52,7%), Zwaagwesteinde (9,9%), Veenwouden (8,4%), Kollum (7,7%) en Damwoude (5,5%), waarbij de laatste vier plaatsen het duidelijk afleggen tegenover Dokkum. Maar ook op woningen in de kleine kernen Kollumerzwaag, Holwerd, Nes, Ternaard en Anjum wordt gereageerd, ook al is dit duidelijk minder vaak (niet in tabel). Van de groep woningzoekenden die van buiten Noordoost Fryslân op de woningen van Thús Wonen reageren, bestond 42% uit eenpersoonshuishoudens. De groep bestaat uit 44% vrouwen en 56% mannen. Ze opteerden op woningen waarvan de gemiddelde huurhoogte ligt bij € 415 per maand. De inkomstenbron van hen is uit de dataverzameling niet te herleiden.

Tot slot, als we de kaarten over het percentage reacties van in principe elk huishouden met verhuisambitie binnen en buiten de regio vergelijken met de kaart over de gewenste vestingplaats van de geënquêteerde huurders (figuur 7), valt ten eerste op dat de populariteit op de vijf grote plaatsen (rode kernen) minder duidelijk naar voren komt. Veel huurders die in het noorden van Dokkum wonen, geven aan liefst naar Dokkum te willen verhuizen. Terwijl mensen die zuidelijk of oostelijk van Dokkum wonen minder vaak Dokkum als gewenste woonplaats kiezen. Kollum of Damwoude zijn, naast Dokkum, redelijk populair. Veenwouden en Zwaagwesteinde leggen het af tegenover Kollum en Damwoude en helemaal tegenover Dokkum. Ten tweede is te zien dat huurders ook tal van kleinere plaatsen zoals Paesens, Holwerd, Moddergat, Triemen of Broeksterwoude noemen als gewenste woonplaats.

## 4 Conclusies en aanbeveling

### **Wat zijn de persoonlijke kenmerken van de geënquêteerde huurders?**

De meerderheid van de respondenten is ouder dan 55, woont alleen of met een partner zonder inwonende kinderen. 60,5% van de respondenten gaat niet (meer) naar het werk. Van degenen die nog wel werk hebben, moet slechts 9,4% daarvoor de regio Noordoost Fryslân uitgaan, tegenover 11% die met de fiets naar het werk gaan. Dat betekent echter niet dat de dagelijkse mobiliteit van de huurders laag is. Integendeel. De meerderheid van de respondenten bezoekt soms of vaak binnen en buiten de regio Noordoost Fryslân winkels, sociaal-culturele of medische voorzieningen. Echter, het gebruik van een sociaal-culturele voorziening of sportvoorziening legt het duidelijk af tegenover andere activiteiten. 32,5% van de respondenten bezoekt nooit een sociaal-culturele voorziening binnen de regio en 60% geeft aan er nooit naar een sportvoorziening te gaan. Daarentegen kijken de respondenten zeer geregeld televisie of benutten het internet. Het vaakst gaat men vanwege een familie- of vriendenbezoek de regio uit; het buurthuis of de kerk in het eigen dorp wordt door 29% van de geënquêteerden vaak en 40% soms bezocht. Het valt op dat - gelet op de relatief hoge gemiddelde leeftijd van de respondenten - slechts een kleine minderheid aangeeft de bereikbaarheid van voorzieningen slecht te vinden. Bovendien vinden we het opmerkelijk dat ondanks de grote mobiliteit van de meerderheid van de respondenten, nog bijna 40% van hen aangeeft de boodschappen soms of vaak in het eigen dorp te doen.

### **Hoe wordt de huurwoning ervaren?**

Over de grootte en indeling van de huurwoning is de overgrote meerderheid tevreden tot zeer tevreden. Bovendien is ongeveer twee derde van de respondenten tevreden tot zeer tevreden over de uitstraling van de woning en over hun voor- en achtertuin. Een iets lager percentage (63,8%) is tevreden of zeer tevreden over de afscheiding naar de burens toe. Daarentegen is 61,2% van de respondenten matig tot erg ontevreden over het afwerkingsniveau. Het lijkt alsof het merendeel van de respondenten geen waarde hecht aan een luxe keuken. 61,4% van de respondenten is het eens met de stelling dat een basiskeuken genoeg is. Over de voorzieningen in de keuken en het toilet is iets meer dan de helft van de respondenten tevreden tot zeer tevreden, maar de badkamer scoort iets minder goed. Een kleine meerderheid is tevreden tot zeer tevreden over de veiligheidsaspecten van de woning. Het valt op dat de meerderheid van de respondenten ontevreden is over de geluids- en de warmte-isolatie van de woning. 24,3% van de geïnterviewden zegt ontevreden of erg ontevreden te zijn over de woonlasten.

### **Hoe wordt de woonomgeving ervaren?**

Ongeveer 40% van de respondenten zegt graag in een dorp te wonen. Een derde van de respondenten geniet van de landelijke omgeving en tevens ervaart hetzelfde percentage geënquêteerden de woonomgeving als plezierig. Ook de aanwezigheid van een tuin en ruimte om het huis wordt door een derde van de respondenten waardeerde.

Een praatje met de buurtgenoten maken is een activiteit die bijna alle respondenten vaak of soms doen. Het lijkt alsof het (al dan niet oppervlakkige) contact met buurtgenoten in deze kleine kernen relatief hoog is. Dat is een gegeven dat ook door andere studies naar buurtcontacten in kleine dorpen wordt bevestigd (Gardenier 2012, Vermeij 2015). Hier valt wel op dat de frequente ('vaak') deelname aan activiteiten van een buurt- of wijkverenigingen relatief laag is (17,2%). Maar dan nog neemt 45,4% soms aan deze activiteiten deel. Ook helpt men elkaar regelmatig. Wel leeft het gevoel dat men vaker helpt dan geholpen wordt. Van rond 32% van de huurders woont familie in de regio Noordoost Fryslân.

### **Wie wil waar naartoe verhuizen?**

Een minderheid (32,4%) van de respondenten geeft aan binnen nu en 5 jaar te willen verhuizen. De verhuiscapaciteit is het grootste bij de leeftijdsgroep tussen 18 en 35 jaar. Van de leeftijdsgroep 55 tot 70 jaar geeft 33,0% te willen verhuizen tegen 38,8% van mensen van 70 jaar en ouder. De relatief hoge verhuiscapaciteit van de laatste groep bevestigt het beeld dat uit een onderzoek naar verhuiscapaciteit van oudere bewoners in andere delen van Fryslân naar voren komt (Partoer Fluchskrift 2013). 40,9% van de tweepersoonshuishoudens met 1 kind willen binnen de komende 5 jaar verhuizen, dicht gevolgd door de eenpersoonshuishoudens met 1 kind (36,4%). De huishoudens met 3 kinderen of meer willen niet verhuizen. De een- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen of met 1 en 2 kinderen nemen een tussenpositie in.

De grootste verhuiscapaciteit hebben de huurders woonachtig in Nijmegen en Maastricht. Ook de verhuiscapaciteit van huurders woonachtig in Kollumerpomp, Wierum, Nes, Reard en Brantgum ligt met 50% of hoger redelijk hoog. Huurders woonachtig in Paesens, Triemen en Warfstermolen willen niet verhuizen. De huurders in de andere kernen nemen een tussenpositie in. Als we kijken naar de gewenste vestigingsplaatsen komt Dokkum als een geliefde vestigingsplaats voor de toekomst naar voren. Maar ook Anjum, Damwoude en Kollum worden vaak genoemd. Veendam en Zwaagwesteinde leggen het af tegenover Kollum en Damwoude en helemaal tegenover Dokkum. Bovendien noemen sommige huurders ook tal van kleinere plaatsen zoals Paesens, Holwerd, Moddergat, Triemen of Broeksterwoude als gewenste woonplaats in de toekomst.

De helft van de respondenten wil wonen in een woningtype dat geïdentificeerd is als 'goed wonen'. Iets minder dan een kwart van de respondenten gaf aan het liefst in een woning te willen wonen die geschikt is voor mensen met lichte lichamelijke beperkingen. Ruim 13% wil in 'appartement type 1' wonen tegen maar 5% die naar een appartement in een verzorgingshuis wil. Het type 'verzorgd wonen' wordt door circa 8% gekozen.

### **Wat zijn mogelijke verhuisredenen?**

Er is geen statistisch significant verband gevonden tussen de verhuiscapaciteit en de tevredenheid over de woonkwaliteit en ook niet tussen de verhuiscapaciteit en de grootte van de plaats. Dat betekent tegelijk dat er geen aanwijzing is gevonden dat de verhuiscapaciteit van mensen woonachtig in de blauwe kernen (kernen met een beperkt aantal voorzieningen) lager is dan die van huurders woonachtig in de groene kernen (kernen met nagenoeg geen voorzieningen). Ook gezien het feit dat de meerderheid van de respondenten *binnen* de regio wil verhuizen en de woonkwaliteit van de huurwoningen van Thús Wonen op veel plekken ongeveer dezelfde is (haast iedereen woont in een twee-onder-een kapwoning of in een rijtjeswoning met een tuin), blijft de woonkwaliteit ook bij verhuizing feitelijk dezelfde. Het is aannemelijk dat de respondenten andere redenen hebben om te willen verhuizen dan de ontevredenheid met de huidige kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Studies hebben bijvoorbeeld aangetoond dat verandering in de levenscyclus en huishoudgrootte of het vinden van een (nieuwe) partner belangrijke redenen zijn om te verhuizen (vgl. studies over 'residential choice' van Claartje Mulder of Hugo Priemus). Anders geformuleerd: *ondanks* dat ze relatief tevreden zijn met de kwaliteit van de woning en de woonomgeving hebben sommige huurders verhuiscapaciteit.

Veel respondenten met verhuiscapaciteit die in de kleine kernen in de noordelijke schil van Noordoost Fryslân wonen noemen Dokkum als de meest favoriete plek. Enerzijds is er de neiging om te concluderen dat zij bijvoorbeeld op zoek zijn naar een ander woningtype (in Dokkum zijn meer appartementen) of de nabijheid van voorzieningen. Anderzijds geeft de helft van de respondenten aan liefst naar een gewoon eengezinshuis te willen verhuizen en niet naar een gelijkvloerse woning waar verzorging in huis makkelijker zou zijn. Dat is een uitkomst die verrast, omdat de gemiddelde leeftijd van de respondenten relatief hoog is. We bevelen daarom aan vervolgonderzoek te doen om uitsluitend te kunnen geven over welke factoren Dokkum nu zo aantrekkelijk maken. Daarnaast zou een vervolgonderzoek wenselijk zijn om de populariteit en de marktpotentie van de huurwoningen in de verschillende dorpen in beeld te krijgen. Omdat de dorpen verschillen onder andere in bevolkingsomvang, leidt het uitsluitend kijken naar het aantal reacties op geadverteerde woningen



niet tot valide uitspraken. Andere indicatoren zouden ook zeggingskracht kunnen hebben, zoals de wachtpunten die huurders opgebouwd hebben op het moment van toewijzing bijvoorbeeld.

#### **Voornaamste taken corporatie: goed onderhoud en energiebesparende maatregelen**

Op de vraag wat de belangrijkste taak is die Thús Wonen in de toekomst moet uitvoeren gaf 25% van de respondenten geen antwoord. Van degenen die wel hebben geantwoord vindt bijna de helft dat het meest belangrijk is dat de woningen goed onderhouden blijven.

Het valt op dat rond een kwart van respondenten vindt dat de belangrijkste taak van de corporatie is om energiebesparende maatregelen te nemen tegenover slechts 15,4% die van mening is dat comfortverbeteringen aan de orde zijn. Deze uitspraak wordt bevestigd als de huurders de *'wat moet Thús Wonen voor of met u in de toekomst organiseren?'* beantwoorden. Het leveren van goedkope energie en het onderhoud van de woning worden door maar liefst 85,2% respectievelijk 72% als belangrijk gevonden. 44% van de respondenten vindt het leveren van snel internet belangrijk. Voor iets minder respondenten (39,7%) is zorgverlening aan huis belangrijk. Het organiseren van vervoer naar de een of andere voorziening vindt 34,2% belangrijk. Meer dan 73% van de respondenten echter vindt een boodschappendienst of een maaltijdverzorging niet belangrijk.

Als meest belangrijke overlegpartners worden de huurderverenigingen en de gemeente gezien.

#### **Aanbeveling**

Als Thús Wonen de tevredenheid over de woning in de onderzochte kernen wil verhogen, kan worden ingezet op de verbetering van het afwerkingsniveau en het kunnen schoonmaken van de buitenkant van de woning. Daarnaast zou zowel de geluids- en warmte-isolatie als de uitrusting van toilet en badkamer verbeterd kunnen worden. Het investeren in een luxe keuken kan niet rekenen op een groot draagvlak, zeker als daardoor de woonlasten gaan stijgen.

24,3% van de geïnterviewden zegt ontevreden of erg ontevreden te zijn met de woonlasten, 40% is maar matig tevreden. Dit antwoordpercentage verbaast op het eerste gezicht omdat veelal wordt verondersteld dat op het platteland 'goedkoop' gewoond kan worden. Onderzoek wijst echter uit dat de woonquote voor huurders (huur plus bijkomende woonlasten gedeeld door het inkomen) in de stad en het platteland gemiddeld genomen nauwelijks van elkaar verschillen (Steenbekkers e.a. 2006, p. 190, tabel 7.5). Uit hetzelfde onderzoek blijkt overigens dat de gemiddelde uitgaven aan energie op het platteland hoger liggen dan in stedelijke gebieden, voornamelijk omdat de woningen er groter zijn en vaker (semi)vrijstaand zijn. De stijgende kosten voor energie worden ook door de geïnterviewde huurders als last ondervonden. Dat kan een verklaring zijn voor het feit dat het verbeteren van de energieprestatie van de woning door liefst 85,2% van de respondenten enerzijds als belangrijk wordt gevonden, maar de meerderheid van de respondenten een huurverhoging niet acceptabel vindt. 15% van de respondenten geeft wel aan een huurverhoging te accepteren als daar een verbetering van de energieprestatie tegenover staat.

# 5

## Literatuur

- Amérigo, M. en J.I. Aragonés (1990) Residential satisfaction in council housing, *Journal of Environmental Psychology*, 10, p. 313 - 325.
- Amérigo, M. en J.I. Aragonés (1997) A theoretical and methodological approach to the study of residential satisfaction, *Journal of Environmental Psychology*, 17, p. 47- 57.
- Bijker, R. (2013) *Migration to less popular rural areas. The characteristics, motivations and search process of migrants*, Akademisch proefschrift, Rijksuniversiteit Groningen.
- Bijker, R.A., T. Haartsen and D. Strijker (2012) Migration to less-popular rural areas in the Netherlands: Exploring the motivations, *Journal of Rural Studies*, 28, p.490 - 498.
- Eikeren, van P., R. Galjaard, M. Harkink, E. Last en P. Louter (2010) *Groeidocument krimp Demografische ontwikkelingen in Groningen en de gevolgen. Samenvatting*, Groningen: Bureau PAU/Bureau Louter.
- Gardenier, J.D. (2012) *Rijk met kleine dorpen. Een sociologische studie naar het platteland van Noord Groningen*, Van Gorum: Assen.
- Heins, S. (2002) *Rurale woonmilieus in stad en land. Plattelandsbeelden, preferenties en keuzegedrag van rurale woonmilieus*, Delft: Eburon.
- Hospers, G.-J. (2014) *Geografie en gevoel: wat plekken met ons doen*, Gorcum: Koninklijke Van Gorcum.
- Latten, J., M. Das, en K. Chkalova (2008) De stad Groningen als de roltrap van Nederland, *Bevolkingstrends*, 56, pp. 52-59.
- Platform31 (2013) *Evaluatie Krimpexperimenten. Experimenten met wonen, ruimte en voorzieningen*, Den Haag.
- Partoer Fluchskrift (2013) *Verhuisbewegingen en -motieven van senioren in het Bildt, Franekeradeel en Súdwest-Fryslân*; digitale bron: [www.monitorFryslân.nl/sites/default/files/fluchtschrift\\_verhuisbewegingen-def-lr.pdf](http://www.monitorFryslân.nl/sites/default/files/fluchtschrift_verhuisbewegingen-def-lr.pdf); geraadpleegd op 24 december 2013.
- Provincie Fryslân (2007) *Gebiedskader Noordoost Fryslân 2007 - 2013, mensen, middelen en mogelijkheden bij elkaar brengen*, Leeuwarden: Provincie Fryslân, afdeling Plattelânsprojekten.
- Provincie Fryslân (2010) *Krimp en Groei. Demografische verandering in de Provincie Fryslân*, Leeuwarden: Provincie Fryslân.
- Provincie Fryslân (2013) *Prognose Fryslân 2013. Trendprognose Bevolking en Huishoudens*, i.o.v. afdeling Stêd en Plattelân, Provincie Fryslân, Leeuwarden.
- Reijndorp, A., V. Kompier, S. Metaal, I. Nio en B. Truijens (1998) *Buitenwijk. Stedelijkeheid op afstand*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Rozema, J., S. Meier en K. van Dam (under review) Wooncoöperaties. Geschikt middel om sociale woningvoorraad in kleine kernen te verduurzamen? *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*.
- Schaar, van der J. en R. de Wildt (2010) *Groei en Krimp in het Noorden. Opgaven en armslag van woningbouwcorporaties in de drie noordelijke provincies*, RIGO Research en Advies, Amsterdam.
- Startdocument (2012), *Startdocument- anticipeerregio Noordoost Fryslân 2012*, Public Result op verzoek van de regio Noordoost Fryslân, de provincie Fryslân en het Ministerie van BZK / WBI.
- Steenbekkers A., C. Simon en Vic Veldheer (2006) *Thuis op het platteland. De leefsituatie van platteland en stad vergeleken*, Sociaal Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Steenbekkers, A. en L. Vermeij (2013) (red.) *De dorpenmonitor. Ontwikkelingen in de leefsituatie van dorpsbewoners*, Sociaal Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Thissen, F. en M. Loopmans (2013) Dorpen in verandering, *Rooilijn*, jg.46, nr.2, pp.80-89.
- Thús Wonen (2011) *Thús Wonen foar De Takomst. Strategisch Voorraadbeleid*, Dokkum; digitale bron: [http://www.Thús\\_wonen.nl/pageid=299/publicaties.html](http://www.Thús_wonen.nl/pageid=299/publicaties.html), geraadpleegd op 25 oktober 2013.

- Thús Wonen (2012) *Volkshuisvestelijk Jaarverslag*, Dokkum; digitale bron: <http://www.Thús-wonen.nl/pageid=299/publicaties.html>, geraadpleegd op 25 oktober 2013.
- Van Dam, F., M. Jókövi, A. van Hoorn en S. Heins (2003) *Landelijk wonen*, Rotterdam: NAI Uitgevers, Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- Vermeij, L. m.m.v. A. Steenbekkers (2015) *Dichtbij huis. Lokale binding en inzet van dorpsbewoners*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

## Bijlage 1      Huidige woonplaats van de respondenten

	Aantal	Percentage
Anjum	50	11.1
Brantgum	4	0.9
Broeksterwoude	39	8.6
Burdaard	17	3.8
Burum	17	3.8
Driesum	0	0.0
Ee	13	2.9
Engwierum	9	2.0
Hantum	11	2.4
Hantumhuizen	4	0.9
Kollumerpomp	4	0.9
Lioessens	11	2.4
Metslawier	26	5.8
Moddergat	9	2.0
Morra	8	1.8
Munnekezijl	24	5.3
Nes	23	5.1
Niawier	5	1.1
Oosternijkerk	26	5.8
Oudwoude	26	5.8
Paesens	3	0.7
Raerd	8	1.8
Rinsumageest	37	8.2
Triemen	3	0.7
Warfstermolen	1	0.2
Westergeest	12	2.7
Wierum	17	3.8
Wouterswoude	31	6.9
Zwagerbosch	12	2.7
Staat niet op de lijst	2	0.4
Totaal	452	100
Missing	6	

## Bijlage 2      Validiteit en betrouwbaarheid

Om de representativiteit van de steekproef te bepalen, is nagegaan of de steekproef dezelfde verhoudingen van indicatoren kent als de populatie. De eerste indicator die hiervoor gebruikt is, is de huidige woonplaats. Wil een steekproef representatief zijn, dan mag de verdeling van het totaal aantal huurders per woonplaats in de onderzochte 29 kleine kernen statistisch gezien niet teveel afwijken van de verdeling van degenen die een vragenlijst hebben ingevuld. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Chi-kwadraat toets, waarbij de geobserveerde waarden zijn vergeleken met de verwachte waarden per kern. De test heeft een Chi-kwadraat van 791,76 ( $p < .01$ ). Er is gekozen voor een betrouwbaarheidsinterval van 95%, met een bijbehorende alpha van 0,05. De p-waarde is hiermee kleiner dan de alpha. De verdeling van de steekproef over de onderzochte kernen is dus gelijk aan de verdeling in de populatie. Anders uitgedrukt, kan worden aangenomen dat er sprake is van een representatieve steekproef wat betreft de indicator woonplaats.

Een tweede indicator is de verdeling van leeftijden van de respondenten (steekproef) die idealiter niet veel mag afwijken van de leeftijdscategorieën van alle huishoudens die een vragenlijst (populatie) hebben gekregen. Echter, aangezien er geen gegevens bekend zijn over de leeftijdsopbouw van de huurders in de 29 onderzochte kernen, kunnen hier geen statistisch betrouwbare uitspraken over worden gedaan.

Let wel: in dit onderzoek is niet nagegaan of de populatie van huurders representatief is ten opzichte van de gehele bevolking die in de 29 kleine kernen woont. Wel kan worden aangenomen dat grote aandeel 70-plussers (31,7%) die de steekproef vormen hoger ligt dan het Friese gemiddelde. Volgens de gegevens van de provincie Fryslân ligt het aandeel 65-plussers tegenwoordig op 16% maar "rond 2030 ligt het gemiddelde al rond de 28% en zijn er gemeentelijke uitschieters met een aandeel van 36%" (Provincie Fryslân 2012, p. 27). Daar tegenover staat het aandeel van 18 tot 35-jarigen die met 10,2% in de steekproef vertegenwoordigd is. Dit getal ligt onder het gemiddelde van Fryslân (Provincie Fryslân 2012).

De validiteit en betrouwbaarheid van de gebruikte data en de context waarbinnen deze wordt gebruikt zijn gewaarborgd. Bij het operationaliseren van de gebruikte variabelen is rekening gehouden met een toereikende onderlinge samenhang, door middel van het bepalen van de Cronbach's alpha (circa 0,8). Hierdoor wordt een toereikend niveau van betrouwbaarheid gegarandeerd. Daarnaast is er op gelet dat de interpretatie van de verkregen data in lijn ligt met het oorspronkelijke doel van de vraagstelling. Op deze manier wordt er daadwerkelijk gemeten wat je wilt meten en is het onderzoek valide. Tot slot valt op dat veel respondenten niet alle vragen van de enquête hebben beantwoord. Daarom is ervoor gekozen om bij alle vragen niet het aantal absolute aantallen, maar het percentage te laten zien ten opzichte van de N (=100%), die dus verschillend kan zijn per vraag.

Bevolkingsdaling en het stijgende aantal oudere bewoners beïnvloeden de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen. In krimp- en anticipieerregio's zijn op den duur minder woningen nodig en tegelijk wordt verwacht dat door de groei van het aantal oudere bewoners de vraag naar levensloopbestendige woonvormen zal stijgen. Daarnaast worden in deze regio's voorzieningen zoals winkels, horecagelegenheden of basisscholen meer en meer geconcentreerd in zogenaamde centrumdorpen. We weten nog weinig over hoe deze ontwikkelingen de concrete woonervaring van bewoners van kleine kernen beïnvloeden. Daarom onderzoekt deze studie hoe bewoners hun huurwoning en de woonomgeving in kleine kernen, gelegen in de anticipieerregio Noordoost Fryslân, ervaren. Woonervaring wordt hier vertaald naar het gebruik van de woning en de voorzieningen in de woonomgeving en naar de tevredenheid erover.

De studie maakt gebruik van resultaten uit een schriftelijke enquête die onder circa 1.350 huurders van de woningcorporatie Thús Wonen werd gehouden. Daarnaast zijn de gegevens gebaseerd op een databestand dat Thús Wonen bijhoudt. In dat bestand wordt het aantal reacties op huurwoningen vanuit binnen en buiten de regio Noordoost Fryslân geteld.

Met de uitkomsten van dit onderzoek hopen we een bijdrage te leveren aan de behoefte van woningcorporaties en beleidsmakers om te kunnen anticiperen op vraagvermindering en veranderende woonbehoeftes in krimp- en anticipieerregio's.

Het lectoraat Krimp & Leefomgeving is onderdeel van het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen. Binnen de lectoraten van het Kenniscentrum NoorderRuimte wordt onderzoek gedaan naar de ruimtelijke en sociale effecten van bevolkingsdaling, vergrijzing, energie- en klimaatverandering en aardbevingen. Daarbij staat altijd de relatie tussen gebied, gebouw en gebruiker centraal.

Sabine Meier is architectuursocioloog en als lector Krimp & Leefomgeving verbonden aan het Kenniscentrum NoorderRuimte van de Hanzehogeschool Groningen.

Roelof Kuik is deskundige op het gebied van Real Estate management en op het gebied van corporatie- en strategisch voorraadbeleid.

Sandra Zamir is afgestudeerd in Facility Management aan de Hanzehogeschool Groningen. Momenteel rondt ze haar studie Sociologie aan de Rijksuniversiteit Groningen af en werkt ze als onderzoeker binnen het lectoraat Krimp & Leefomgeving van het Kenniscentrum NoorderRuimte.

[www.noorderruimte.nl](http://www.noorderruimte.nl)